

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de

SAINT HILAIRE DU HARCQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME

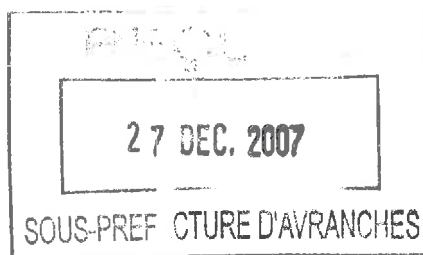
ELABORATION

Pièce n° 2

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du 20 décembre 2007

Le Maire,
Michel GANNÉ



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 – encourager l'accueil de nouvelles entreprises.....	62
3 – Protéger l'activité agricole.....	62
2 – Protéger les sites et les paysages.....	63
3 – Protéger vis-à-vis des risques et des nuisances.....	64

Chapitre 3 – Transcription des objectifs dans le P.L.U.....	65
1 – Dispositions relatives aux zones urbaines.....	66
2 – Dispositions relatives aux zones à vocation d’activités	67
2 – Dispositions relatives aux zones d’équipements collectifs	68
2 – Dispositions relatives aux zones à urbaniser	68
3 – Dispositions relatives aux zones agricoles	70
4 – Dispositions relatives aux zones naturelles.....	71
 Chapitre 4 – Incidences environnementales.....	 72
1 – Les impacts sur le développement urbain.....	73
2 – Les capacités d’accueil attendues.....	74
3 – Les impacts sur le développement économique	74
4 – Les impacts sur l’activité agricole.....	75
5 - Les impacts sur les espaces naturels et les paysages	76
6 - Les impacts concernant les risques et les nuisances	76
 Chapitre 5 – Tableau des superficies	 78
 Chapitre 6 – Le projet de la zone d’activités de La Fosse aux Loups	 78

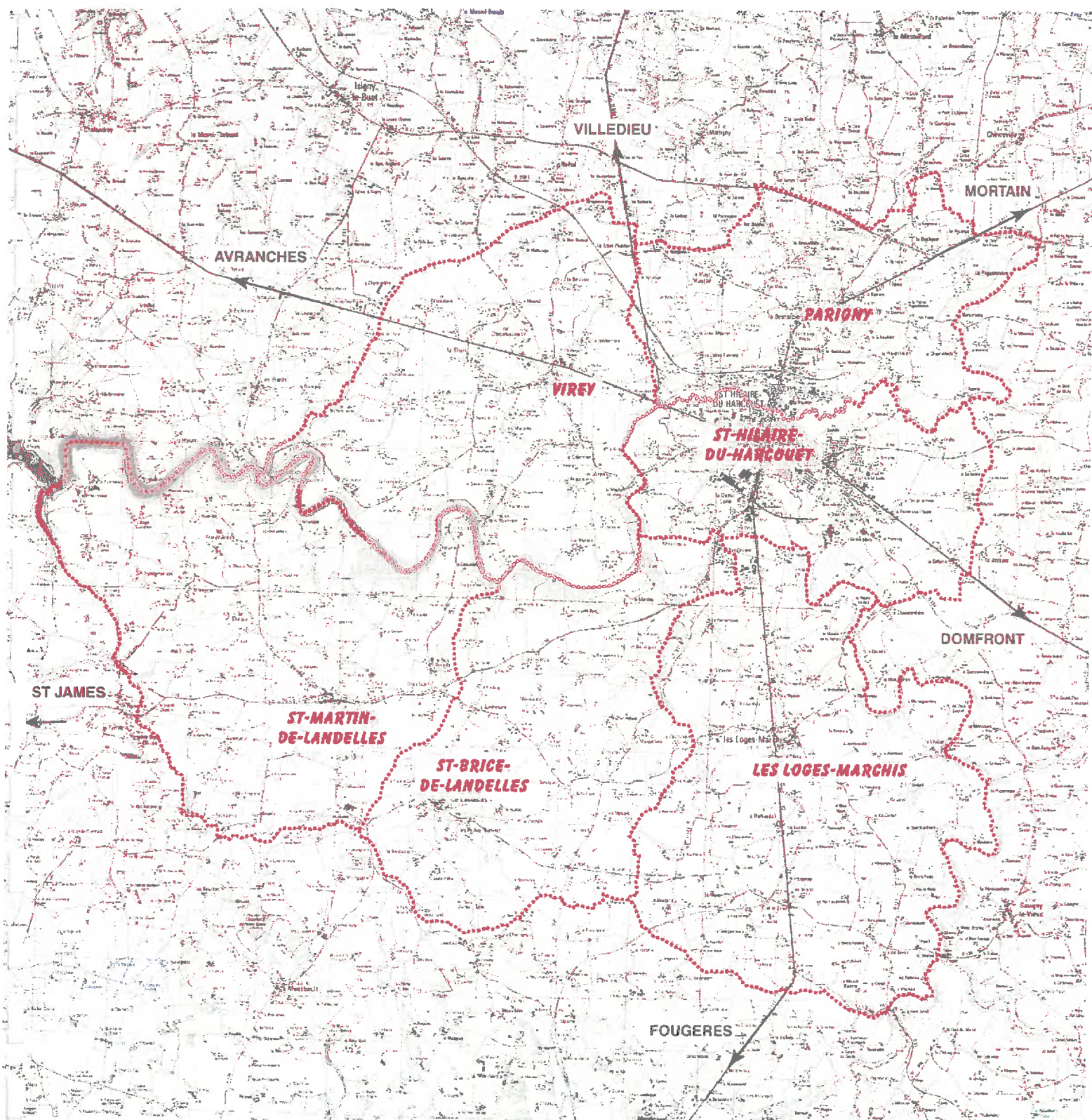
AVERTISSEMENT

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



OUEST-AMENAGEMENT



0 500 1km

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

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

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

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

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

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

SAINT HILAIRE se situe à :

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

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

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

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

La communauté de communes

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

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

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

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

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

2. MILIEU PHYSIQUE

LE CLIMAT

2.1.1. Températures

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

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

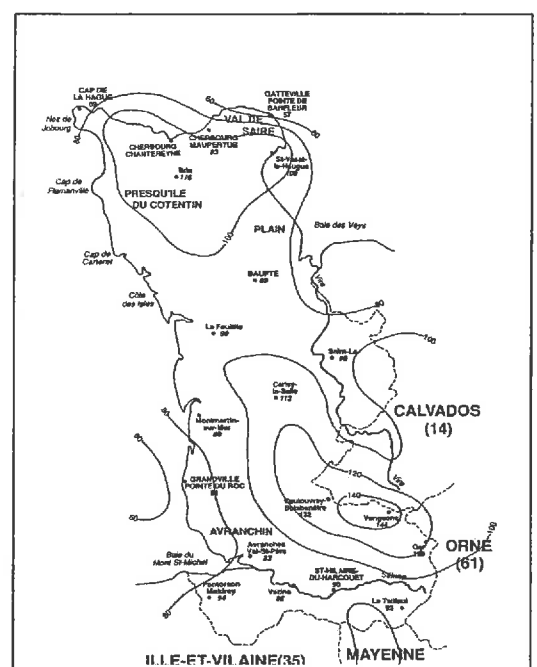
Les mois les plus chauds sont juillet, août et septembre, tandis que les températures les plus basses se situent en janvier et février.

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

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

2.1.2. Précipitations

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



2.1.3. Vents

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

GEOLOGIE¹

Le territoire intercommunal se situe dans la partie Nord-Est du Massif 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 domaniale, 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

LA FLORE ET LA FAUNE

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

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

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

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

LES PAYSAGES

Les Paysages ruraux

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

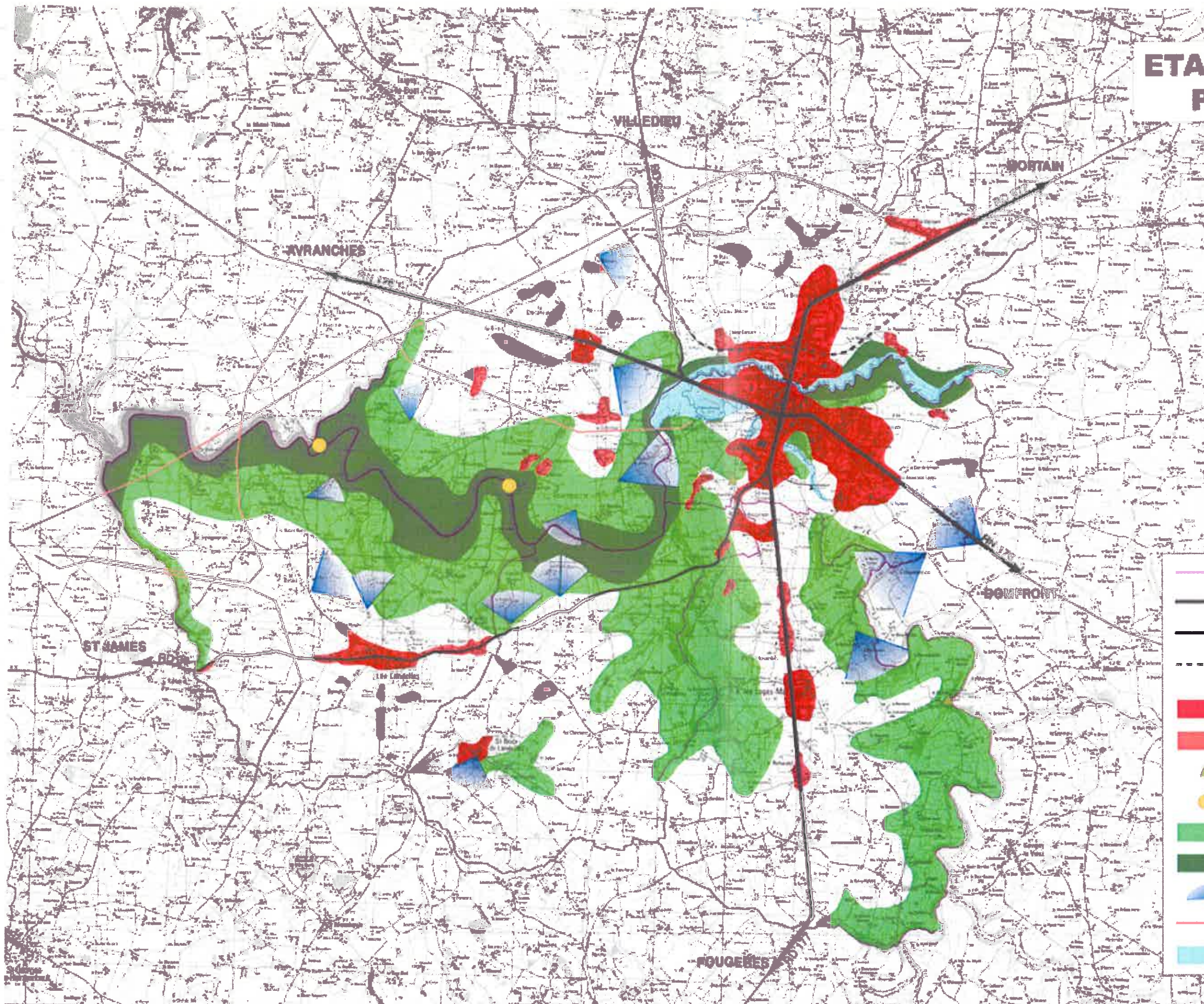
Ce caractère tend toutefois à disparaître dans certains secteurs du fait de la disparition des haies. Les remembrements ont conduit à substituer à la maille d'origine une maille plus lâche liée à une échelle nouvelle du parcellaire.

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

ETAT DES LIEUX PAYSAGES



QUEST-AMENAGEMENT



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

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'île 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).

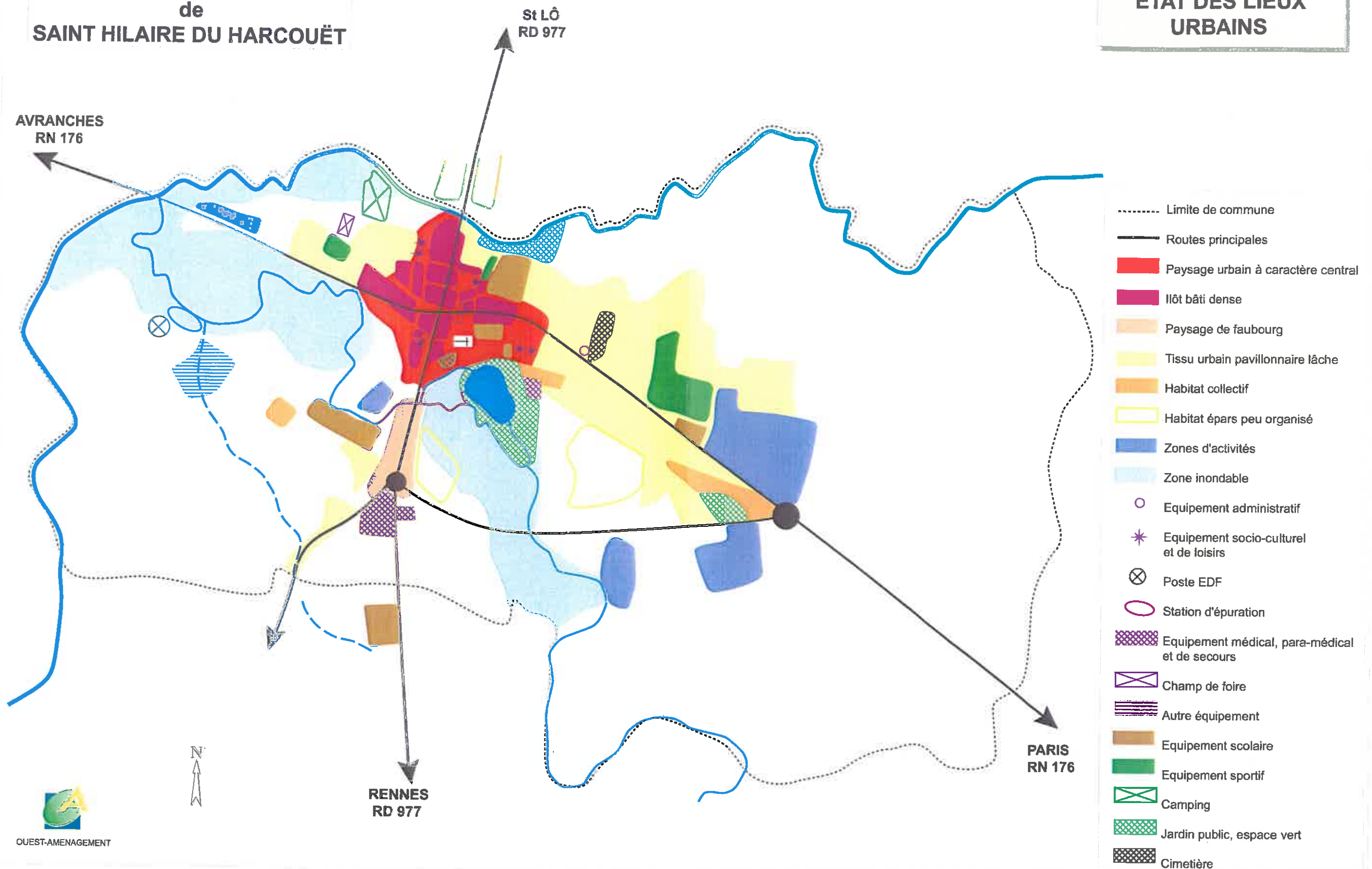
Les habitations sont majoritairement couvertes en ardoise, mais la tuile est bien représentée. Dans les bourgs, les maisons anciennes sont généralement en pierre.

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

Commune de SAINT HILAIRE DU HARCOUËT

ETAT DES LIEUX URBAINS



aménagements permet une bonne insertion dans le tissu bâti, dont le principal matériau est le granit.

- ✓ VIREY : le bourg, en retrait d'une route principale menant à SAINT HILAIRE, connaît le même processus de développement en lotissement individuel que les autres communes de la périphérie de la commune centre. La partie ancienne est peu dense. A l'Est, on trouve l'ensemble des équipements et quelques vieilles maisons, restent quelques espaces libres. A l'Ouest, l'urbanisation est plus homogène (densité et volume).
- ✓ SAINT HILAIRE DU HARCOUET : la ville s'organise autour de la place de la République, intersection de la RN 176 et de la RD 977. La majeure partie du centre a été reconstruite après la dernière guerre, mais quelques secteurs bâtis anciens subsistent en périphérie. Les îlots du centre s'inscrivent dans une trame de voirie orthogonale complète où quelques places publiques créent des ouvertures dans ce tissu urbain dense. Le faubourg, au Sud, est un mélange d'habitats anciens en ordre continu et d'équipements plus récents occupant de grandes emprises. L'extension de l'habitat est dense à l'Est (sous forme de lotissements successifs le long de la route d'ALENÇON et de la route de LAPENTY), tandis qu'à l'Ouest, la croissance est plus réduite (quelques lotissements) et au Sud, un secteur résidentiel s'est développé le long de la RD 30. L'industrialisation se fait essentiellement au Sud-Est.

LE PATRIMOINE

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

ST HILAIRE DU HARCOUET	✓	L'ancien monastère des Clarisses et sa chapelle
	✓	Chapelle St Yves,
	✓	Eglise néo-gothique (XIX° 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° siècle
PARIGNY	✓	Eglise du XIII , XVII et XIX° siècle
ST BRICE DE LANDELLES	✓	Ancienne abbaye du Plessis
	✓	Eglise du XVIII°, ancienne chapelle St Etienne
ST MARTIN DE LANDELLES	✓	Prieuré dépendant de SAVIGNY
	✓	Presbytère gothique (debut XVI° siècle)
	✓	Eglise du XVIII° siècle: panneau de bois sculpté de bois polychrome (XVII° siècle).
	✓	Château et chapelle de l'Ange Michel
VIREY	✓	Prieuré du Plessis, dépendant de SAVIGNY
	✓	Eglise du XIV° siècle et sa chapelle de logis.
	✓	Château du milieu du XIX° 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°) 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

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.

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

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

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

ACTIVITE AGRICOLE⁷

La révolution agricole a eu lieu au début des années 60, elle permet au monde agricole d'entrer dans l'aire de la compétitivité mais entraine 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

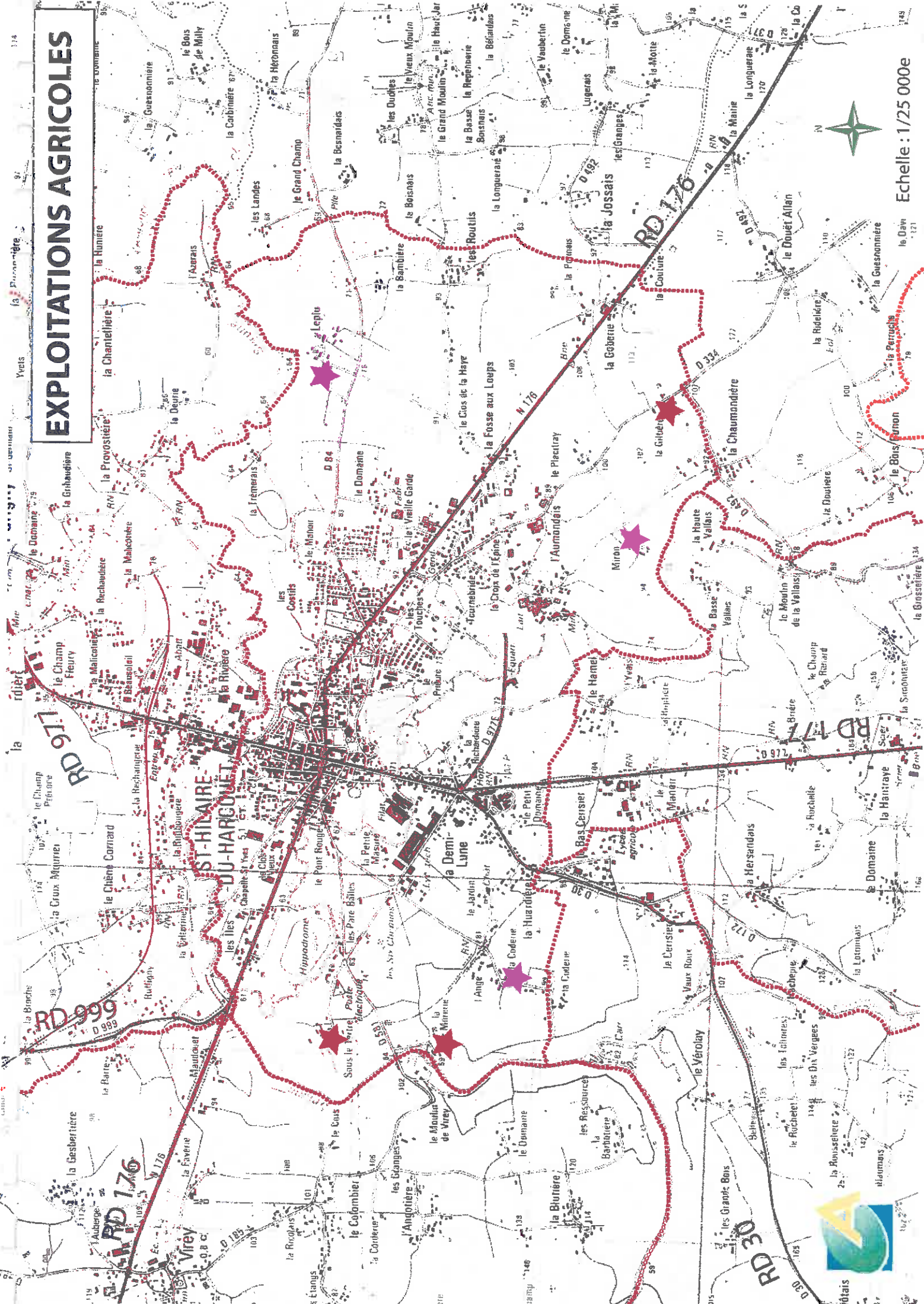
Le lait est la production principale de 80% des exploitations, suivi par la production de viande bovine. On observe une tendance à la diversification: le nombre d'élevage de porcs et de volaille augmente.

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.



Echelle: 1/25 000e

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, le parc de résidences secondaires est stable, voire en augmentation, alors que parallèlement, le nombre de logements vacants diminue sensiblement : cela reflète une certaine attractivité de la région.
- * En 1990, le taux de vacance était plutôt élevé dans les communes, particulièrement aux LOGES MARCHIS, à SAINT BRICE et SAINT MARTIN DE LANDELLES ainsi qu'à VIREY, puisqu'il dépassait 10 % du parc total ; depuis 10 ans, la situation s'est considérablement améliorée, et les taux se rapprochent de la valeur de 6 %, généralement considérée comme un niveau nécessaire et suffisant.
- * Le rythme de progression des résidences principales est très variable d'une commune à l'autre : de moins de 1 en moyenne par an aux LOGES MARCHIS, on dépasse tout juste ce niveau à SAINT BRICE, et les quatre voire six unités sont réalisées dans les autres communes (*18 unités par an à SAINT HILAIRE*).

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

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

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

Date d'achèvement des logements en 1999 en %

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

- * Le parc de logement est très ancien aux LOGES puisque plus d'un logement sur deux est antérieur à 1948.
- * Dans les autres communes la situation est fort différente : moins d'un logement sur 5 a plus de 50 ans, et plus du tiers a moins de 20 ans.
- * La construction d'immeubles collectifs se réduit très sensiblement depuis 10 ans, et se concentre quasi exclusivement à SAINT HILAIRE : de près de 19 par an en moyenne entre 1975 et 1981, le rythme est tombé à moins de 2 unités par an depuis 1990 (*quelques collectifs sont construits sur PARIGNY, mais le rythme d'à peine 0.5 unités par an est négligeable*).
- * Concernant les logements HLM, ils se concentrent exclusivement dans deux communes :
 - SAINT HILAIRE DU HARCOUET qui dispose, en 1990, de 483 logements sociaux (*71 individuels et 412 collectifs*), représentant alors 25.9% de l'ensemble des résidences principales. A la suite de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat qui s'est déroulée entre 1992 et 1996 et du succès rencontré, une action a été mise en œuvre pour perdurer la dynamique : 161 logements ont ainsi été réhabilités et la communauté de communes souhaite la renforcer par la mise en place d'un P.I.G. (*Programme d'Intérêt Général*) pour la réhabilitation du parc privé.
 - Il y a aujourd'hui 495 logements sociaux dont 424 en collectif et 71 en maisons individuelles.
 - SAINT MARTIN DE LANDELLES, qui compte une trentaine de logements HLM, dont un tiers fut construit entre 1975 et 1981, un tiers entre 1982 et 1990, et le reste depuis dix ans.
- * Autres caractéristiques des résidences principales de SAINT HILAIRE en 1999 :
 - Le niveau de confort est assez élevé : 92% des logements sont déclarés confortables (*c'est à dire possédant baignoire ou douche, ainsi que des WC à l'intérieur et le chauffage central*), ce qui témoigne de la nécessité de la restauration du parc ancien (*8% des résidences Principales*).

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

* **Mobilité dans l'occupation des résidences principales :**

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

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

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

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

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

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

- * Le taux de raccordement est très élevé à Saint Hilaire, où on peut dire que, vis à vis de l'assainissement, la situation est exemplaire.
- * 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 donnée est incontestablement un facteur limitant à prendre en compte dans les nouveaux PLU.

6. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour le lycée, deux communes sont équipées:

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

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

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

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

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

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

AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Assainissement et eau potable

➤ Alimentation en eau potable

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

- ✓ Pour la commune de SAINT HILAIRE, la gestion de la production et de la distribution a été confiée à une société privée (STGS 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)

Trafics et accidentologie

Les niveaux de trafic sont importants sur les deux axes majeurs :

- Plus de 10 000 véhicules/jour sur la RN 176, en hausse constante depuis 10 ans,
- De 4000 à 5000 véhicules/jour respectivement sur la RD 977 Nord et sur la RD 977 Sud.

Ces niveaux justifient un classement des ces deux voies « voies à grande circulation ».

L'accidentologie est à peu près constante depuis 1995 : une dizaine d'accidents par an, les plus fréquents et les plus graves se localisant sur la RN 176.

Le centre ville de ST Hilaire du Harcouët est aujourd'hui très perturbé : il est traversé par un taux de poids lourds importants et se révèle source d'accident de la circulation.

Réflexion

Dans le cadre d'une réflexion générale des déplacements et l'accidentologie sur la commune de Saint Hilaire du Harcouët, le Conseil Général de la Manche a été amené à étudier l'aménagement d'une voie de raccordement entre la RD 977 sud (axe Fougères/Vire) et la RN 176 ouest (axe Avranches/Domfront).

Ce projet de contournement de la ville a été initié sur la base du constat de mauvaises conditions de circulation dans le centre-ville, notamment en période de forte activité commerciale. L'objectif principal est d'améliorer la fluidité du trafic et de gagner en sécurité pour les automobilistes et les riverains.

La zone d'étude est centrée sur la partie sud-ouest du territoire de St Hilaire. Et concerne les communes de St Hilaire du Harcouët, les Loges Marchis, Virey, Parigny et St Brice de Landelles.

La nouvelle route sera de type 2 voies et comprendra des carrefours aménagés de type giratoire ou tourne-à-gauche.

Carrières

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

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

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

SERVICES – COMMERCE – ARTISANAT

Service public

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

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

On trouve également :

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

Dans les autres communes on trouve:

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

Services de santé et social

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

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

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

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

Artisan et Industrie

VIREY	PARIGNY	SAINT MARTIN DE LANDELLES
✓ 1 charpentier	✓ 1 couvreur- charpentier	✓ 2 plombiers - chauffagistes
✓ 2 plombiers chauffagistes	✓ 1 électricien	✓ 2 peintres en bâtiment
✓ 1 menuisier	✓ 3 peintres – revêtement de sol	✓ 4 menuisiers
✓ 1 ébéniste	✓ 3 menuisiers	✓ 1 carrossier
✓ 2 peintres du bâtiment	✓ 2 plâtriers – carrelage	✓ 1 carrier
✓ 1 fabricant de palette	✓ 1 carrossier	✓ 2 charpentiers – couvreur
✓ 1 tourneur sur bois	✓ 2 paysagistes	✓ 2 maçons
✓ 2 garages		

✓ 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 agrial	✓ marché couvert	✓
SAINT HILAIRE DU HARCOUET		LES LOGES MARCHIS	
<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>	<u>Alimentaire</u>	<u>Non alimentaire</u>
✓	✓	✓ 1 boulangerie	✓

Services commerciaux

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 (pédstre, VTT, équestre) ➤ jumping ➤ marché couvert (marché aux veaux et ovins) ➤ plan d'eau du Prieuré ➤ Hébergement : 9 hôtels, gîtes ruraux, camping 3 étoiles, location de meublés	➤ 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

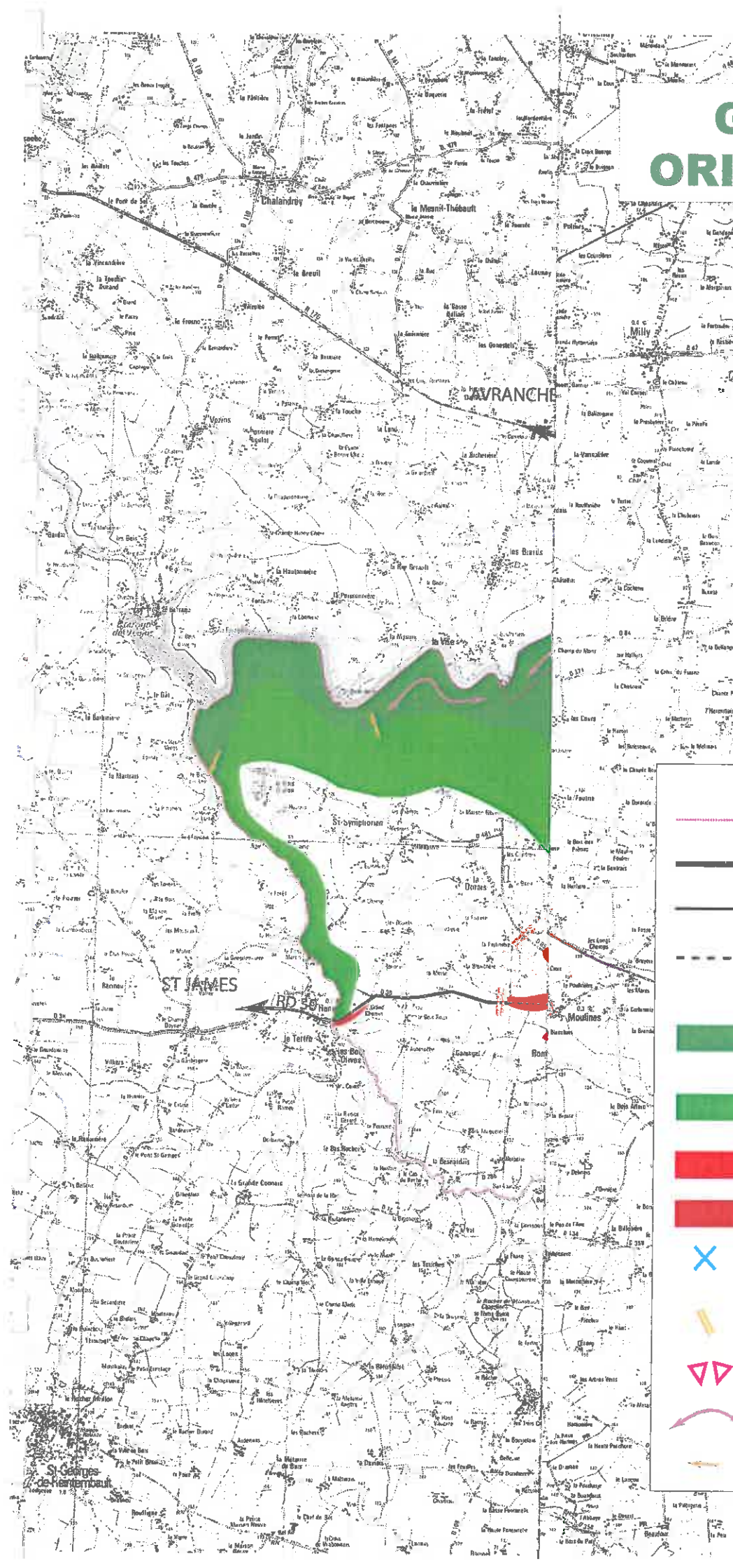
GRANDES ORIENTATIONS



OUEST-AMENAGEMENT



Echelle : 1/25 000e



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

Chapitre 2

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

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

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

OBJECTIF 1 PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN SUFFISANT ET COHERENT

Le premier diagnostic souligne un recul du nombre d'habitant de la population depuis une dizaine d'années et, paradoxalement, la forte croissance du parc immobilier.

La baisse de population est en grande partie due à un important déficit migratoire, la constance du développement du parc de logements témoignant plutôt d'une certaine attractivité de la commune.

Plusieurs éléments sont avancés, qui permettent d'affirmer que les besoins en logements nouveaux vont persister, voire augmenter, dans les années à venir :

- Le coût du foncier a été trop élevé, du fait du manque de disponibilités sur le territoire communal : certaines communes riveraines sont plus attractives de ce point de vue, parce que les terrains sont « naturellement » moins chers.
- Cependant, il apparaît que certaines personnes « expatriées » souhaitent revenir dans une cité bien équipée au niveau des services (*scolaires, péri-scolaires, personnes âgées,...*).
- Il y a lieu de réhabiliter les collectifs anciens: la taille et la configuration des logements ne sont plus conformes aux exigences modernes : cela peut donc aboutir à des suppressions de logements pour en agrandir d'autres, et par conséquence des nécessités de remplacement des logements disparus.

A Le choix des élus

Sur la base de ces éléments et prenant en compte le développement économique, la commune projette de revenir à un poids de population de l'ordre de 4800 habitants dans la douzaine d'années à venir.

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 450 habitants, et l'équivalence en terme de résidences principales est de 2341 logements (*à raison de 2.05 occupants par logement*), soit environ 300 unités nouvelles.

Evaluation des superficies d'urbanisation nécessaires

En terme de superficies nouvelles, les besoins devront être conformes aux estimations, soit un peu plus d'une trentaine d'hectares de zones urbanisables.

Cependant, et parce que la pression urbaine est moyennement élevée à SAINT HILAIRE DU HARCOUET, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus, 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, c'est ce qu'elle a engagé depuis deux ans.

C'est pourquoi on estime qu'il est nécessaire de multiplier les besoins nets estimés par un coefficient de 1.5 pour que l'objectif soit atteint : le projet de PLU doit donc prévoir environ 50 hectares de zones urbanisables

B Les implications spatiales

Le développement urbain souhaité doit s'effectuer en cohérence avec le tissu existant et limiter ainsi l'étalement de l'urbanisation, en prenant en compte les point forts :

- Regroupement dans le centre ville de la plupart des grands équipements commerciaux et des équipements collectifs et publics (*sports, écoles*).
- L'éventuelle réalisation d'une « déviation » Sud<->Ouest I (inscrite en emplacement réservé) évacuant hors centre-ville certains trafics de transit (*particulièrement des poids lourds*), et renforçant de fait la centralité de la ville.

L'implantation de la ville historique de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et la morphologie urbaine issue des différentes vagues de développement ménagent des possibilités d'implantation nouvelles en continuité du tissu urbain existant, mais plutôt vers l'Est et le Nord-Est.

OBJECTIF 2

ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de regain démographique et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers d'autres agglomérations et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Dans leurs configurations actuelles, les zones d'activités industrielles sont en cours de saturation, et il est nécessaire d'anticiper sur l'accueil de nouvelles entreprises, et de prévoir l'extension des entreprises existantes.

La commune projette donc d'étendre ses zones réservées à l'activité, en faisant également en sorte que ce développement n'occasionne pas de gênes et risques au voisinage, qu'ils soient directs (*gênes sonores ou olfactives*), ou indirects (*gênes et risques occasionnés par l'accroissement des trafics poids-lourds dans le centre ville par exemple*).

La commune propose donc d'étendre en priorité les zones d'activités vers l'Est, en continuation des zones existantes.

En outre, une nouvelle zone est créée à l'extrême Est de l'agglomération, à la Fosse aux Loups, constituant une nouvelle entrée d'agglomération, à dominante commerciale (*cf annexe au présent rapport de présentation*).

OBJECTIF 3

PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique doit constituer un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera 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*).

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, des deux sièges d'exploitations existants, 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.

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 au seul secteur aggloméré, sans multiplier les possibilités de construction dans les quelques villages.

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. 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.

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE PROTECTION

OBJECTIF 4 PROTEGER LES SITES ET LES PAYSAGES

Même si les paysages de SAINT HILAIRE DU HARCOUET ne bénéficient d'aucune protection particulière, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont fortement emblématiques de la région.

Des outils visant à protéger le bocage seront mis en place, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi « Paysages » afin de pérenniser la trame paysagère en place.

Les intentions sont de préserver leur caractère spécifique et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions vont dans le sens de la protection des sites et des milieux, mais aussi dans le sens de la valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux.

La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est également un objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations de la Sèvre en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.

OBJECTIF 5

PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

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

- Risques d'inondation dans la vallée de l'Airon notamment.
- Risques liés à la sécurité routière le long des principaux axes routiers, RD 176 et RD 977.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle, agricole et artisanale : principalement les sièges d'exploitations agricoles comportant des installations classées (*stabulations, porcheries,...*).

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 : à cet effet, une déviation Sud-Sud/Ouest est programmée dans le projet, afin d'alléger au mieux les flux qui transitent dans le centre-ville.

Le caractère accidentogène des débouchés des parcelles privées sur la RD 977 doit constituer le facteur limitant de l'urbanisation le long des axes, en regroupant au maximum les nouveaux accès..

Chapitre 3

TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LE P.L.U.

3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

VOCATION D'HABITAT

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

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de la cité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité existante et à maintenir dans le cadre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines. Ces dispositions répondent pleinement à l'objectif 4 du PADD, d'autant que les constructions à caractère central y sont autorisées (*les commerces notamment*).

Par ailleurs, les bâtiments d'équipements publics résultant d'une démarche architecturale sont exonérés de certaines règles afin d'en favoriser la mise en scène.

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

La zone UB correspond aux implantations urbaines plus récentes, sous forme de lotissements notamment, et en continuité du centre ville.

Les zones UB du PLU sont nettement plus étendues que les zones UB du POS : + 40 hectares, du fait de l'intégration dans ces zones UB des anciennes zones NA qui ont été aménagées depuis la précédente révision.

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

Des volumes importants y sont cependant autorisés (*R+3+C*), afin d'offrir la possibilité d'ériger quelques habitations collectives.

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.

Sur le plan urbanistique, la distinction des trois zones répond à un souci de gestion et de préservation du paysage urbain, en instituant comme règle générale les formes d'implantation spécifiques à chaque type de quartier.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES VOCATION D'ACTIVITES

Conformément aux objectifs du PADD, le PLU réserve des espaces pour le développement et la diversification des activités économique, principalement à l'Est de la ville, dans le quartier de la Fosse aux Loups (*forte présence d'activités commerciales*) et dans le quartier du Placitray dominante artisanale). Ces zones sont classées en zone 1AUe, car elles sont insuffisamment équipées. Les autres zones à vocation d'activités existantes entérinent les sites déjà dédiés, route d'Alençon secteur du Domaine à l'est et route d'Avranches à l'ouest.

Ces différentes zones traduisent l'objectif du PADD de diversifier l'offre tout en préservant le cadre de vie immédiat des habitants de la commune, puisqu'il n'y a pas de riverains directs à ces zones.

Ces zones sont donc des zones très spécialisées, qui n'accepteront que ce qui a trait à l'activité économique : les logements de fonction et de gardiennage n'y seront autorisés que de façon très restrictive pour y éviter l'implantation de tiers.

A noter la création de deux nouveaux types de zones :

- La zone UZ, qui recouvre des équipements collectifs : station d'épuration et poste de transformation électrique ;
- La zone UY, qui recouvre des équipements communaux : ateliers municipaux, aire d'accueil des gens du voyage,...

4- Les impacts sur l'activité agricole

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

La réduction de la superficie de la zone A par rapport à la zone NC du POS constitue certes une réduction effective de la zone dédiée à l'exercice des activités agricoles : mais il ne subsiste qu'une seule exploitation agricole, et, de fait, le projet de PLU entérine la situation de baisse de l'activité agricole sur le territoire.

L'évolution de la superficie résulte également 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 de l'Airon sont strictement protégés par un classement n'autorisant quasiment aucune modification de l'état des lieux existants : les principaux corridors écologiques sont donc préservés.

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

- **En ce qui concerne les risques de pollution de l'eau et des sols**, le PLU se conforme au zonage d'assainissement de la commune qui prévoit que l'ensemble de l'agglomération sera desservi par l'assainissement collectif. 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 : en programmant une déviation Sud-Ouest de la ville, le projet contribue à améliorer la situation dans le centre-ville, là où le tissu urbain est le plus fermé.
- **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.
- **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.

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.

Chapitre 4

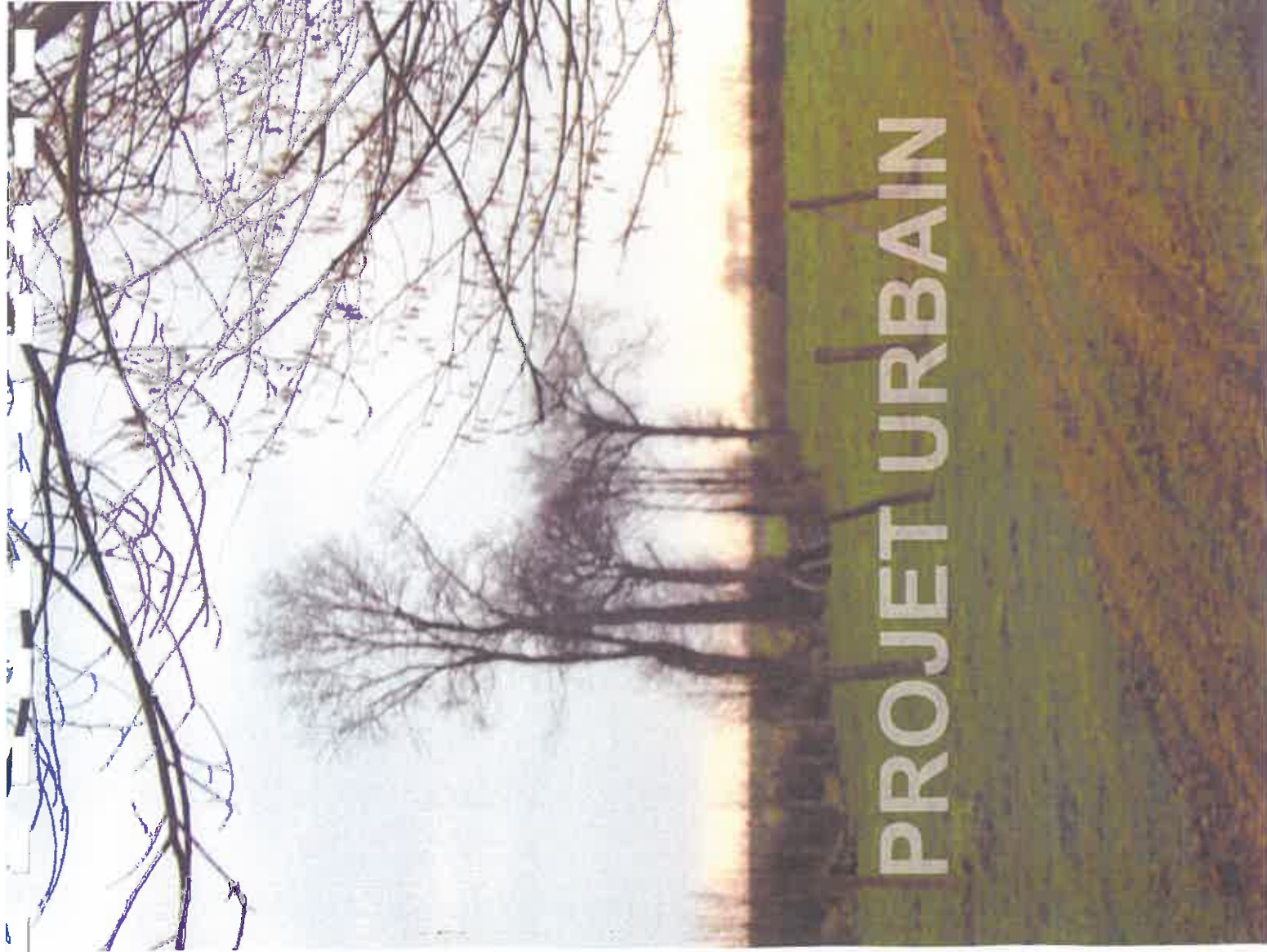
TABLEAU DES SUPERFICIES

TABLEAU DES SUPERFICIES

UB	127,00	168,92	41,92
UC	39,50	0,00	-39,50
UE	0,00	47,69	47,69
UX	35,00	51,74	16,74
UY	0,00	6,37	6,37
UZ	0,00	2,39	2,39
1NA	31,00		
1AUh		37,81	6,81
2 AU	0,00	28,27	28,27
2NA	57,00		
2AUh		18,91	38,09
1 AUx	0,00	10,61	10,61
2 AUx	0,00	19,32	
1 AUxp	0,00	19,49	19,49
2 AUxp	0,00	14,33	14,33
Nh	0,00	41,75	41,75
NP		269,54	48,54
ND	221,00		
NC	430,00		
A		220,74	-209,26
Espaces Boisés Classés	0,00	0,00	
Total commune	1 012,00	1 012,00	

Chapitre 6

LE PROJET URBAIN DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA FOSSE AUX LOUPS



**Commune de
SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET**

Zone d'Activités de La Fosse aux Loups

Présentation du site
L'aménagement du parc d'activités
L'application de l'article L.111.1.4. du
Code de l'Urbanisme

Janvier 2006



OUEST-AMENAGEMENT
8, avenue des Thébaudières
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40
Fax : 02.40.83.03.93
e-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

Sommaire

CHAPITRE 1: PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE	7	CHAPITRE 2: L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES	27
1. PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE	9	1. PRESENTATION ET OBJECTIFS	29
2. OCCUPATION DU SOL ET ELEMENTS PAYSAGERS	11	2. NOTICE FONCTIONNELLE	29
3. PERCEPTION DU SITE	15	3. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	32
3.1. Depuis le Sud-Est et la R.N. 176	15	5. PHASAGE	33
3.2. La perception du site depuis la route communale menant aux Routils	17	CHAPITRE 3: L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.11.1.4. DU CODE DE L'URBANISME	35
3.3. Perception du site depuis le hameau de Placitray	18	1. CHOIX DES SOLUTIONS OPERATIONNELLES VIS-A-VIS DES RISQUES	37
3.4. Perception du site depuis le chemin d'exploitation de la Giltière	19	2. PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE QUALITE	37
3.5. Perception du site depuis le giratoire de la Fosse aux Loups	20	3. TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	39
4. ORGANISATION VISUELLE DU SITE - STRUCTURE	23	3.1. Zonage	39
5. ANALYSE DU SITE AU REGARD DE LA SECURITE	24	3.2. Règlement	39
6. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	24		

INTRODUCTION

L'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme a intégré les dispositions de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 (dite «Loi Barnier»), en particulier son article 52 qui stipule que : «en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de l'axe des autres routes classés à grand circulation».

Cette disposition «ne s'applique pas dès lors que ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (...) sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages».

L'objectif de cette étude est l'application de ces dispositions aux espaces urbanisables sur la commune de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET, sur une zone destinée à l'urbanisation et limitée par :

- la R.D. 334 et le chemin de la Giltière au Sud ;
- la Route Communale des Routils au Nord ;
- les zones bâties de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET à l'Ouest ;
- le hameau de la Goberie à l'Est.

A l'heure actuelle, la R.N. 176, classée route à grande circulation traverse le site étudié.

Enfin, le Plan d'Occupation des Sols de SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUET fait l'objet d'une procédure pour la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs concernés par la présente étude y sont classés en zone 1 AUx, 2AUx et 2AU.

3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le PLU réserve des espaces pour le développement des grands équipements collectifs de type scolaire, socio-culturel et de loisirs. Ces zones UE concernent principalement les grands pôles d'enseignement, le collège Jules Verne et le collège situé au Sud de la ville, et aussi les équipements sportifs de la route d'Alençon : ces zones reçoivent désormais un règlement propre, destiné à en pérenniser l'affectation.

3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Le PLU vise à offrir de nouvelles capacités en logements diversifiés qui correspondent à la demande locale. Ces réserves à l'urbanisation s'inscrivent exclusivement dans le pourtour de l'agglomération. La nouvelle forme urbaine doit permettre notamment de conforter la vie du centre ville, donc la centralité, qui regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité nécessaires aux habitants de la commune, en redonnant de l'épaisseur à l'agglomération et en stoppant la tendance au développement linéaire le long des routes. Elles autorisent également la réalisation d'infrastructures et les équipements publics.

Il y a trois grands secteurs ouverts à l'urbanisation sous forme de **zone 1Auh** ; ces secteurs confortent les quartiers déjà bâtis de l'Est de l'agglomération (*le Domaine – le Manoir*), ainsi qu'au Sud (*la Richardière*), et en appui sur le village des Routils (*lequel village est désormais entièrement équipé*).

Les 40 hectares de zones 1AUh sont suffisants pour couvrir les besoins estimés pour les années à venir. Cependant, des compléments au développement, à long terme, s'effectuera via les zones 2AUh, 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.

Ces zones 2AUh 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 AUh** est également motivée par la volonté d'améliorer la lisibilité pour l'ensemble des exploitants agricoles sur le pourtour de l'agglomération en précisant les axes de développement pour le long terme en affirmant là aussi l'affectation des sols. C'est ainsi qu'une partie des terrains de l'exploitation de Leplu est classée en zone 2AU (*zone sans affectation particulière*), ainsi que les terres du Sud de la Fosse aux Loups, avec pour double garantie :

- garantie pour la commune de voir ces terres aménageables à terme, lorsque l'activité agricole n'y sera plus pérenne, garantie qui n'existerait pas si les terrains étaient maintenus en zone agricole ;
- garantie pour l'exploitant de pouvoir continuer son exploitation jusqu'à son terme, puisque le classement 2AU « gèle » les terrains, qu'ils ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après modification du PLU, en mettant en oeuvre une procédure de concertation, après saisine des services de l'état et de la Chambre d'Agriculture, et après enquête publique.

L'autre zones 2AUh (*la Richardière Sud – le Hamel*) est justifiée par l'impossibilité de réaliser, dans l'immédiat, les équipements qui la rendraient apte à l'aménagement, notamment l'assainissement collectif, et dans le souci d'affirmer une chronologie dans le développement urbain. Elle est également motivée par la volonté de la commune de maîtriser totalement l'aménagement, tant sur le plan de l'échéance que sur le plan de son contenu (*maîtrise d'un programme cohérent sur l'ensemble de la zone*), et de prendre en compte la nécessaire amélioration de la desserte routière.

3.5 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, 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 majeure 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.

Il reste un siège d'exploitation identifié, à Leplu, et, comme dans le POS, et il se situe en zone agricole : cependant, aucune extension urbaine nouvelle ne vient empiéter sur cette exploitation, ni augmenter les obligations de recul pour les exploitants, ce qui répond aux objectifs du PADD ; en outre, la protection de l'activité agricole se matérialise également par le souci de ne pas développer l'urbanisation, à court terme, sur les terres de l'exploitation.

3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières **Np** sont plus étendues que dans le POS, et recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages (*vallée de la Sélune et de l'Airon*).

Le zonage et le règlement de la zone **Np** visent à maintenir l'état des lieux, mais également d'y autoriser les ouvrages de traitement des eaux usées.

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

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 de la zone naturelle 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 **NL**, zone naturelle de loisirs au coeur du bourg, où des aménagements légers sont possibles, tels que chemins piétons et deux-roues, aire de pique-nique, aire de jeux pour les enfants,....
- Le secteur **Nh**, où seuls les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions. Ces zones **Nh** n'ont pour but que de pouvoir autoriser les transformations et les extensions du bâti existant dans l'espace agricole.

Chapitre 4

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

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.

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

- **Ne pas générer de contraintes nouvelles par rapport aux exploitations agricoles** : respecter une distance de protection autour des bâtiments existants, ne pas réduire les distances quand elles sont faibles (cas de l'imbrication des exploitations dans les villages). Pour le cas particulier des habitations des exploitations des retraités constituant la seule habitation « non » liée à l'exploitation dans le village, elles seront systématiquement considérées comme habitation « tiers » sauf lorsque elles s'inscrivent dans le même corps de bâtiment qu'un bâtiment d'exploitation (hors logement de fonction).
- **Porter une attention particulière aux aspects sécurité des accès**.
- **Porter une attention particulière aux contraintes d'assainissement individuel**, notamment lorsqu'il y a du bâti ancien où l'assainissement doit être réhabilité : attention à ne pas densifier les constructions autour pour empêcher toute mise au norme individuelle.
- **Générer une entité de village** en favorisant la reprise du bâti ancien et notamment des anciennes dépendances.

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

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

La capacité d'accueil en logements est de l'ordre de 400 unités pour la zone ouverte à l'urbanisation. A cela, il faut ajouter un potentiel d'environ une cinquantaine d'unités dans les zones urbaines de type UB.

Cette capacité correspond à l'objectif 1 du PADD (*choix des élus : 300 logements nouveaux, à multiplier par un coefficient de 1.5, soit 450 logements nouveaux*).

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,...

La capacité offerte par le PLU s'inscrit en rupture avec le rythme de progression de la population constaté ces dernières années, puisque le pari est de redynamiser l'urbanisation.

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

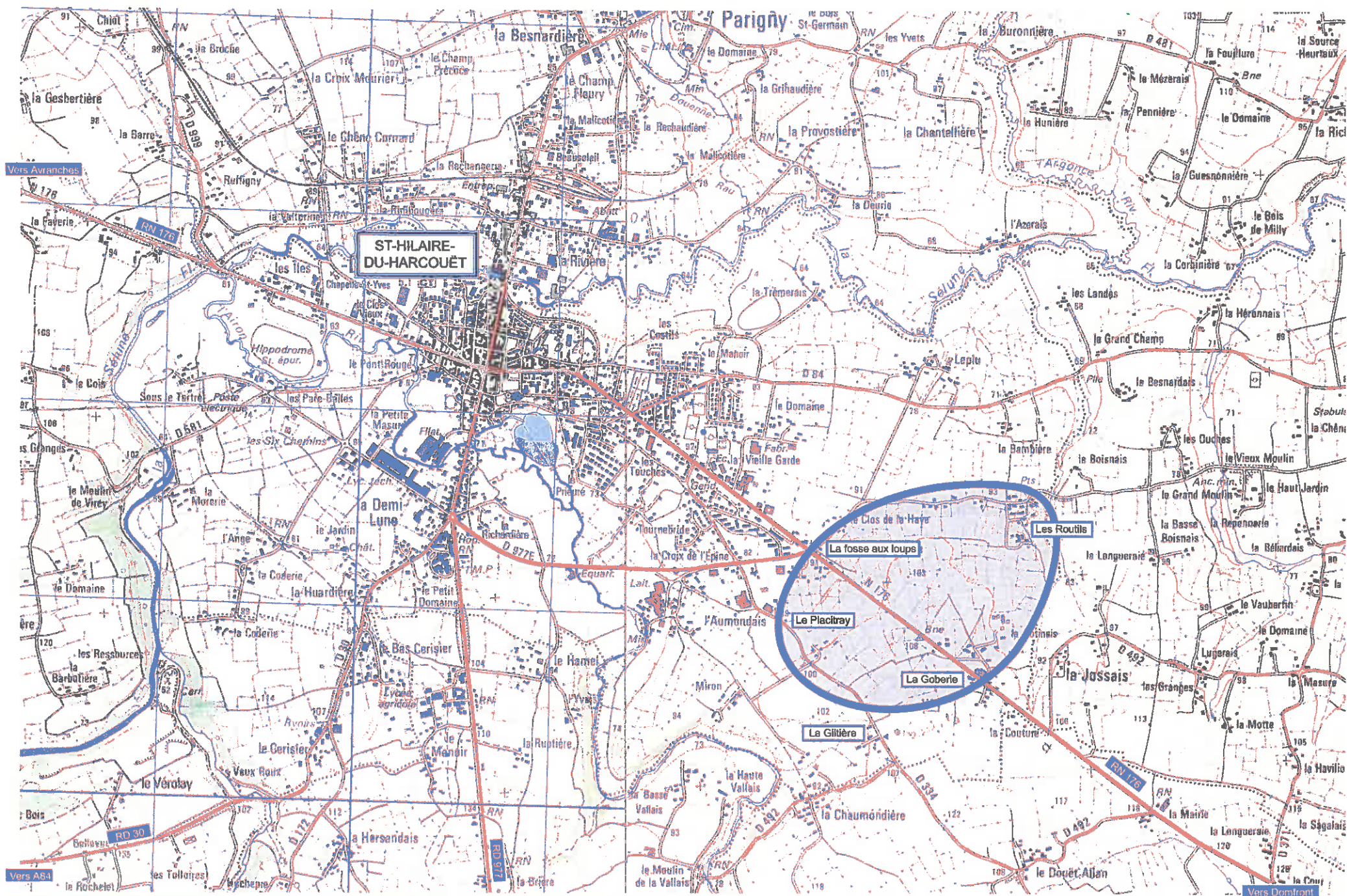
C'est ainsi que la commune a programmé une série d'emplacements réservés, permettant d'accompagner la croissance et de sécuriser les déplacements : nouvelles voiries, cheminements piétons, aires de stationnement,...

3- Les impacts sur le développement économique

Le projet de PLU constitue une réponse forte à la volonté de conforter le statut de Saint Hilaire, de pôle de la micro-région, au bénéfice des territoires qu'il polarise, en matière d'activités économiques en général et d'activités commerciales en particulier : la création des secteurs de la Fosse aux Loups cristallise cette volonté.

CHAPITRE 1

PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE



1. PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

Le site étudié de « La Fosse aux Loups » se situe de part et d'autre de la RN 176 axe Alençon, Domfront, Avranches, Mont Saint Michel, St Malo, St Brieuc, Brest, à l'entrée Est de l'agglomération de St Hilaire-du-Harcouët.

L'entrée de la ville est aujourd'hui clairement constituée. Un giratoire bordé des premières constructions de la ville, marque le départ d'une urbanisation dense et continue, avec quelques activités commerciales et artisanales faisant face à des immeubles d'habitation dans un premier temps, puis un tissu urbain de faubourg se densifiant.

Le giratoire de « La Fosse aux Loups » est également le point de départ d'une déviation Sud (encore incomplète) du centre urbain.

SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET se situe au croisement de deux axes routiers structurant : DOMFRONT/AVRANCHES et VIRE/MORTAIN/FOUGERES. Ce dernier, route départementale, est aujourd'hui doublé par l'autoroute CAEN-RENNES, cependant le trafic sur cet axe comme sur la R.N. 176 reste dense.

Les arrivées Est et Ouest depuis la R.N. 176 sur la Commune de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET se caractérisent par deux longues lignes droites, traversant des paysages agricoles.

Du côté Est, le premier village est situé à 8 km de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET (SAINT SYMPORIEN-DES-MONTS) puis BUAIS à 12 km.

La future arrivée sur la commune de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET doit donc être annoncée visuellement, afin d'alerter les automobilistes de la présence de carrefours, de points d'échange et de la nécessité de ralentissement.

Description de la voie et de sa fonction globale

La R.N. 176

- Route à 1 x 2 voies - chaussée de 7,00 m, sans accotements, bordée de fossés enherbés.
- Constitue la liaison entre ALENCON et AVRANCHES.
- Présence d'accès directs de riverains sur la route au droit du hameau de la Goberie.
- Un carrefour giratoire à l'entrée de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET permet la liaison via la déviation sud du bourg à la R.D. 977 en direction de FOUGERES et à l'autoroute A 84 par la R.D. 30.

2. OCCUPATION DU SOL ET ELEMENTS PAYSAGERS

Des prairies occupent la quasi-totalité de la surface étudiée. L'assolement assez pauvre propose une grande disponibilité d'aménagement.



Les prairies sont séparées les unes des autres par de simples clôtures grillagées.

Les parcelles sont ponctuées de quelques rares arbres : des châtaigniers le long de la RN 176, des beaux sujets en limite Ouest du site étudié, vers le village de La Goberie.



Les éléments végétaux situés sur les parcelles étudiées ne constituent pas de contraintes d'aménagement. Ce sont le plus souvent soit de vieux sujets, soit des arbustes sans grande valeur intrinsèque.



Aucune mare n'a été remarquée dans l'aire d'étude.

Des habitations sont présentes autour des parcelles étudiées :

- le village de la Goberie sur la RN 176 : les habitations sont associées à un siège d'exploitation agricole et une entreprise ;



- le hameau de Placitray : habitations et petite activité agricole ;



- La Fosse aux loups :
 - ♦ une habitation et son jardin d'agrément donnant sur le giratoire ;
 - ♦ 2 habitations de part et d'autre de la RN 176 ;



Pour les premières citées, il s'agit de constructions anciennes, réhabilitées pour certaines et en mauvais état pour d'autres.

Les habitations des Routils sont plus récentes. Il s'agit d'un hameau recherché pour sa tranquillité.

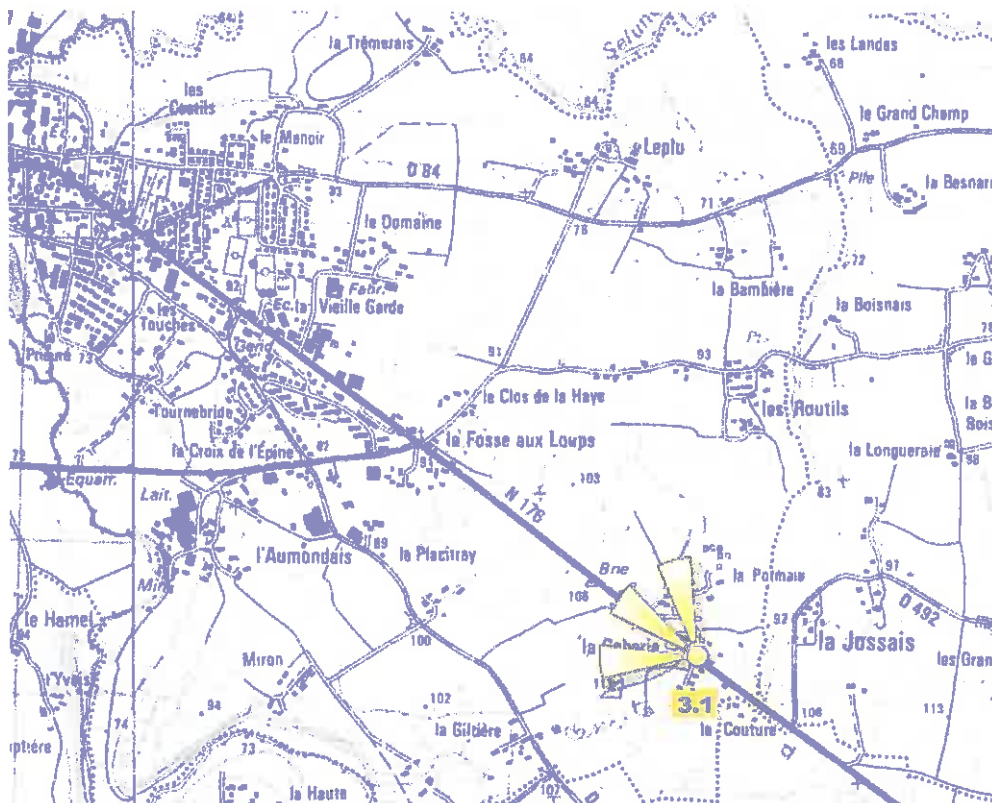
- ♦ des habitations autour du giratoire au Sud de celui-ci ;



- ♦ des immeubles d'habitations collectifs ;



- ♦ les maisons du Clos de La Haye et du village des Routils.



3. PERCEPTION DU SITE

3.1. Depuis le Sud-Est et la R.N. 176

La perception depuis la RN 176 est totale sur le site étudié et sur les entités Sud et Nord.

Le paysage est dégagé de tout obstacle visuel et les visions s'organisent depuis le point haut topographique.

La dernière habitation du village de La Goberie marque le point de départ d'un très vaste panoramique cadré du côté Nord par la végétation du chemin de la Giltière.

L'urbanisation du centre de St-Hilaire constitue le fond du tableau et les flèches de l'église jouent leur rôle d'élément repère et centralisateur.

Cette vue du site est évidemment la vue principale. Elle constitue la première image de la commune, en provenance de Domfront et depuis cet axe majeur de circulation.



En se rapprochant de la ville, les visions se précisent mais les grandes caractéristiques paysagères sont maintenues. Le front bâti est constitué de constructions variées (habitations, entreprises), mêlées à une végétation éparsse. Il en résulte une image assez floue et relativement douce de la commune.



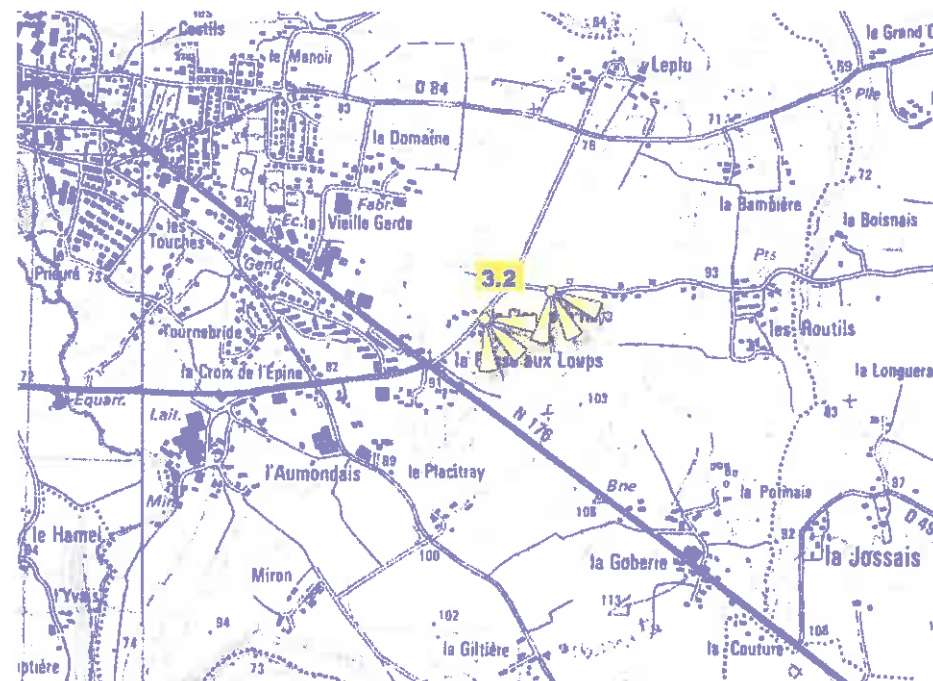
3.2. La perception du site depuis la route communale menant aux Routils



Les routes communales depuis l'extrémité Nord-Ouest du site présentent la particularité (fréquente dans ce secteur) d'être très étroites et bordées de hauts talus.

De ce fait, les perceptions sur la zone d'urbanisation future sont très rapidement bloquées par ces obstacles et par l'absence de recul.

Cependant, les habitations situées le long de ces voies, sont construites en surplomb des routes. Orientées vers le Sud ou l'Est, elles percevront directement toute intervention sur le site.



3.3. Perception du site depuis le hameau du Placitray

Le hameau et la voie communale qui le desservent, possèdent une configuration assez refermée. La voie est également bordée de hauts talus qui bloquent très rapidement toute échappée visuelle.

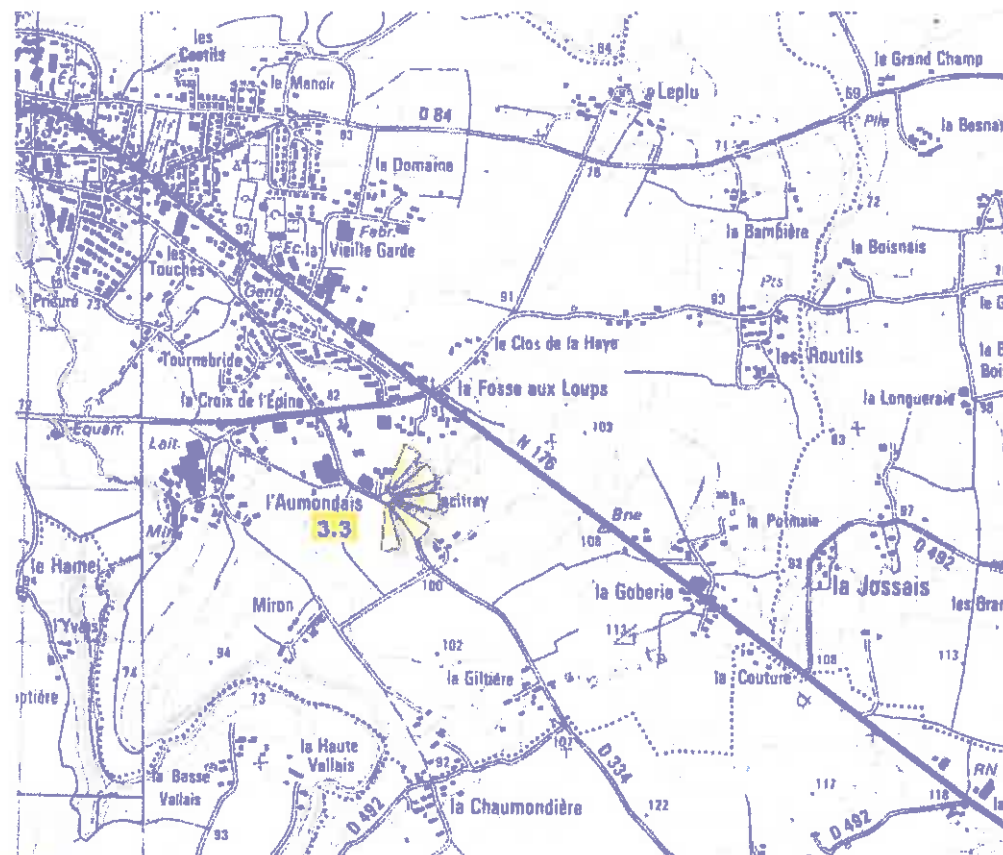


Une végétation un peu plus haute et plus dense autour des habitations de Placitray apporte une ambiance plus intimiste à ce secteur.

De plus, une ligne de rupture de pente Nord-Ouest/Sud-Est sépare ce hameau des unités paysagères liées à la RN 176 et l'oriente vers le Sud.



Cependant, depuis leurs habitations, les riverains percevront directement les interventions en particulier toutes constructions situées entre le hameau et la RN 176.

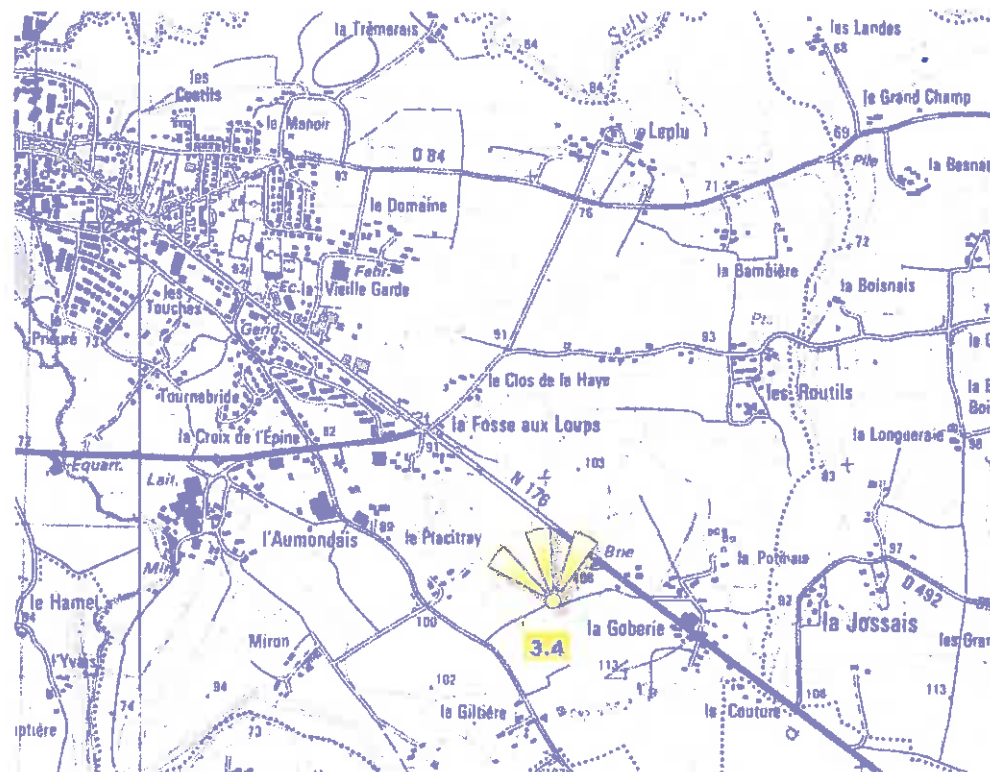


3.4. Perception du site depuis le chemin d'exploitation de la Giltière

Après un parcours encadré par de hauts talus plantés, le chemin domine totalement le site étudié.

Un panorama sur 180° permet d'observer l'ensemble de la zone, dégagée alors de tout élément végétal pouvant faire obstacle aux vues.

Le panorama est de grande qualité par la pureté des lignes proposées.



Le chemin en lui-même est un chemin d'exploitation. Son assiette étroite et sa structure assez légère ne pourront être récupérés dans l'aménagement de la zone. Cependant la liaison qu'il propose actuellement (R.N. 176 / R.D. 334) est à conserver dans l'organisation future des lieux.

3.5. Perception du site depuis le giratoire de la Fosse aux Loups

Ce giratoire a été réalisé pour connecter la déviation Sud à la RN 176. Les anciennes habitations en place sont en rupture d'échelle avec l'arrivée depuis l'Est et la longue ligne droite de la Route Nationale, en rupture d'échelle également avec les immeubles.

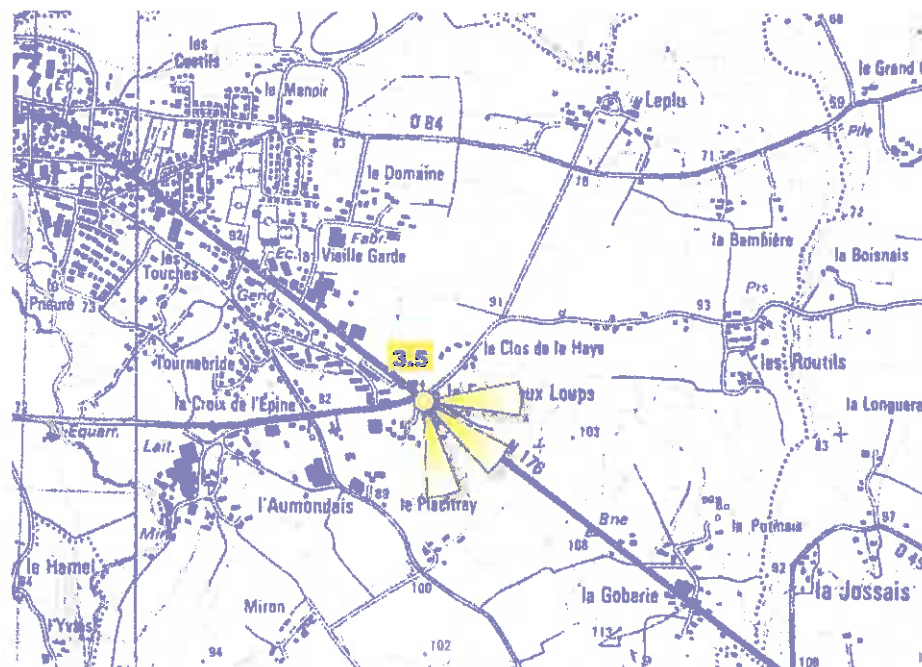
Les perceptions depuis le giratoire sont un peu brouillées par des éléments nettement moins organisés, moins lisibles (les accès aux habitations, par exemple, ne sont pas de lecture évidente, la petite route communale en sens interdit n'est pas à l'échelle de l'entrée de ville).

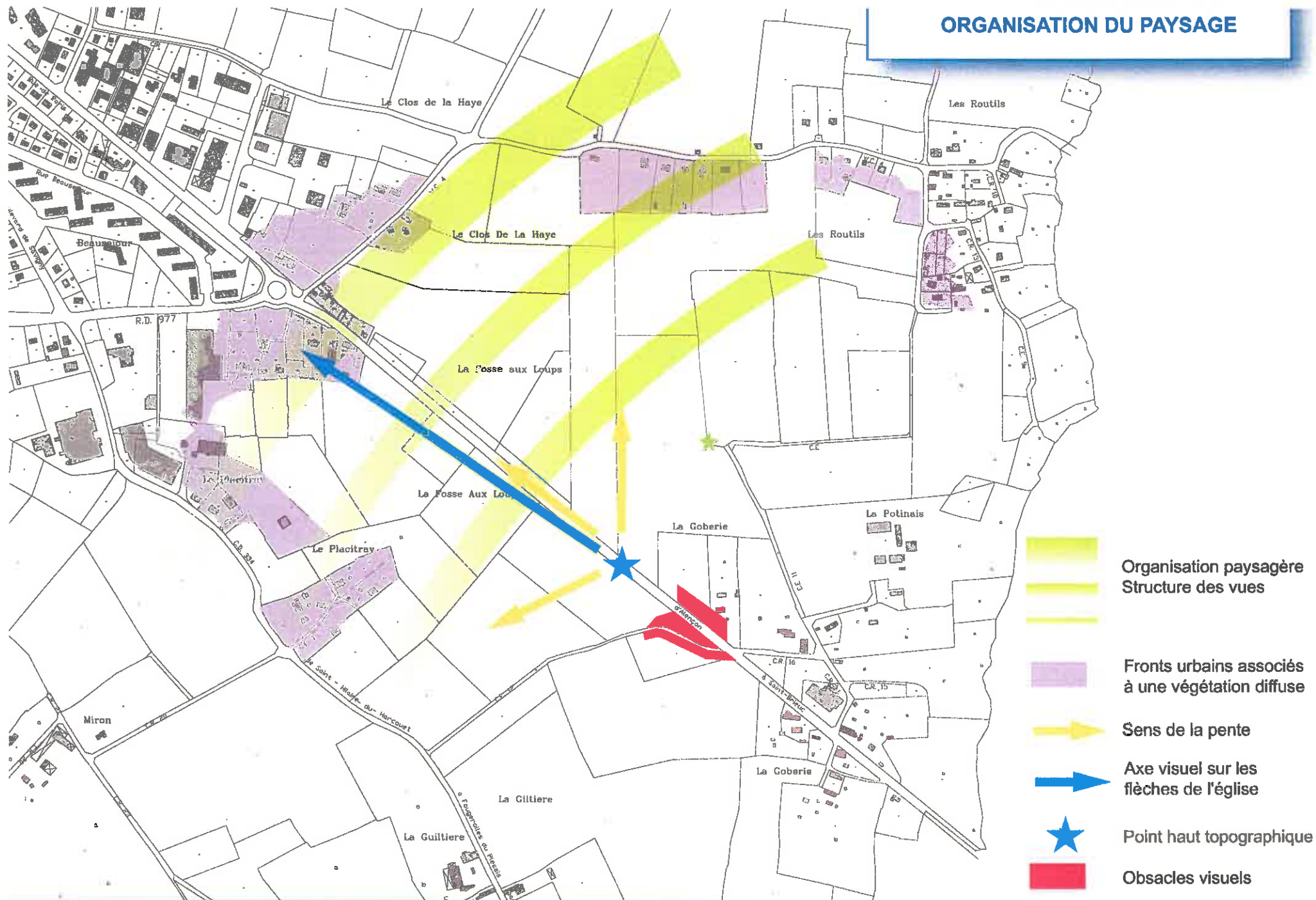


Le site de la future zone d'activités est totalement invisible depuis le giratoire, masqué des deux côtés de la voie par les habitations et les jardins privés.



La seule ouverture visuelle possible depuis le giratoire vers le Nord Est est une étroite perspective cadrée par des constructions.





4. ORGANISATION VISUELLE DU SITE - STRUCTURE

Associée à la topographie marquée du site, la longue ligne droite de la RN 176 est l'élément organisationnel du site étudié.

Le site présente une pente régulière, orientée vers le Nord-Ouest, et qui se caractérise par une dénivellation assez marquée (17 m environ entre le point haut au niveau de la Goberie et le giratoire de la Fosse aux Loups).

La RN 176 franchit cette pente de manière parfaitement perpendiculaire. Les perspectives de part et d'autre ont donc la particularité d'être symétriques par rapport à l'axe rectiligne de la RN 176 ce qui confère un équilibre originel des terrains. Le centre urbain de St Hilaire axé sur la route nationale parfait cette symétrie.

Il y a dans l'association de ces éléments géométriques (topographie et route) toute la structure des lieux. Leur prise en compte est essentielle pour apporter au site une identité propre.

En l'absence d'autres caractéristiques paysagères pouvant servir de support à l'aménagement, ce sont ces critères qu'il convient de prendre en considération afin de conférer une assise au projet, de modeler les paysages futur et de maîtriser les formes urbaines.

5. ANALYSE DU SITE AU REGARD DE LA SECURITE

De la description des voies présentées précédemment, il ressort les éléments suivants :

- La R.N. 176 est un axe structurant du réseau routier national. Les accès directs des riverains constituent une contrainte, compte tenu de la vocation de la route et de la densité de circulation. L'absence d'accotement est également un facteur défavorable du point de vue de la sécurité.
- Le giratoire au croisement de la R.N. 176 et de la déviation Sud de SAINT HILAIRE-DU-HARCOUET sécurise ce point d'échanges ainsi que l'arrivée dans la zone agglomérée. Cependant il est situé lui même en tissu urbain (après le panneau d'entrée d'agglomération).
- La R.N. 176 possède une configuration géométrique qui tout en permettant une bonne visibilité, autorise des vitesses très élevées. L'aménagement de la zone d'activité est l'occasion à la fois de ralentir la vitesse de véhicule arrivant sur l'agglomération et d'annoncer la présence de celle-ci en amont.

6. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le P.O.S. classe les terrains d'étude en zone NAX.

Le PLU précisera la vocation de chacune des zones destinées au développement de ce secteur :

Zone 1 AUx:

La zone 1 AUx a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Les zone 2 AUx et 2AU:

Les zones 2 AU sont des zones non équipées, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant sont raccordement aux réseaux collectifs.

Tant que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

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

La R.N. 176 est une route nationale classée à grande circulation. A ce titre les terrains qui la bordent sont soumis à l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, (autrement dit l'article 52 de la loi Barnier) qui stipule qu'à défaut le projet urbain et de sa retranscription dans le document d'urbanisme, le recul des constructions devra être de 100 m par rapport à l'axe de la route nationale.

Un projet urbain est donc élaboré et fait l'objet du chapitre 2 du présent dossier ainsi que d'un plan d'aménagement et de prescriptions dans le P.L.U.

CHAPITRE 2

L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES

1. PRESENTATION ET OBJECTIFS

D'une superficie de 16,10 hectares, cette zone est classée zone d'activités future au P.O.S.

Des extensions d'urbanisation sont envisagées aujourd'hui de part et d'autre de la R.N. 176 sur des surfaces de 35,60 ha au Sud et 14.00 ha au Nord.

L'objectif de la Commune est de viabiliser une surface d'environ 9,00 ha à proximité du giratoire existant, étant propriétaire, et de préparer l'aménagement de l'ensemble, afin de développer son offre en matière de services et de commerces en entrée Est de l'agglomération, à proximité du parc d'activités déjà constitué.

Localisée en entrée de ville cette zone d'activités à caractère commercial, artisanale et de services devra présenter une première image valorisante pour la cité en provenance de Domfront.

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

2. NOTICE FONCTIONNELLE

Organisation de la zone:

La future zone d'activités sera desservie par une nouvelle branche du giratoire de la Fosse aux Loups. Cet accès étroit devra à terme être complété par un giratoire, situé à l'autre extrémité de la zone d'activités, sur la RN 176. Situé sur un point haut, il desservira les deux côtés de la route et permettra de rejoindre le chemin de la Giltière.

Depuis ce giratoire, point de vue privilégié sur la zone, s'organisent toutes les perspectives et le fonctionnement du site.

La configuration topographique du site conduit à réserver l'espace nécessaire à la création de trois bassins de rétention des eaux pluviales (en attente de données plus précises concernant leur dimensionnement et leur localisation).

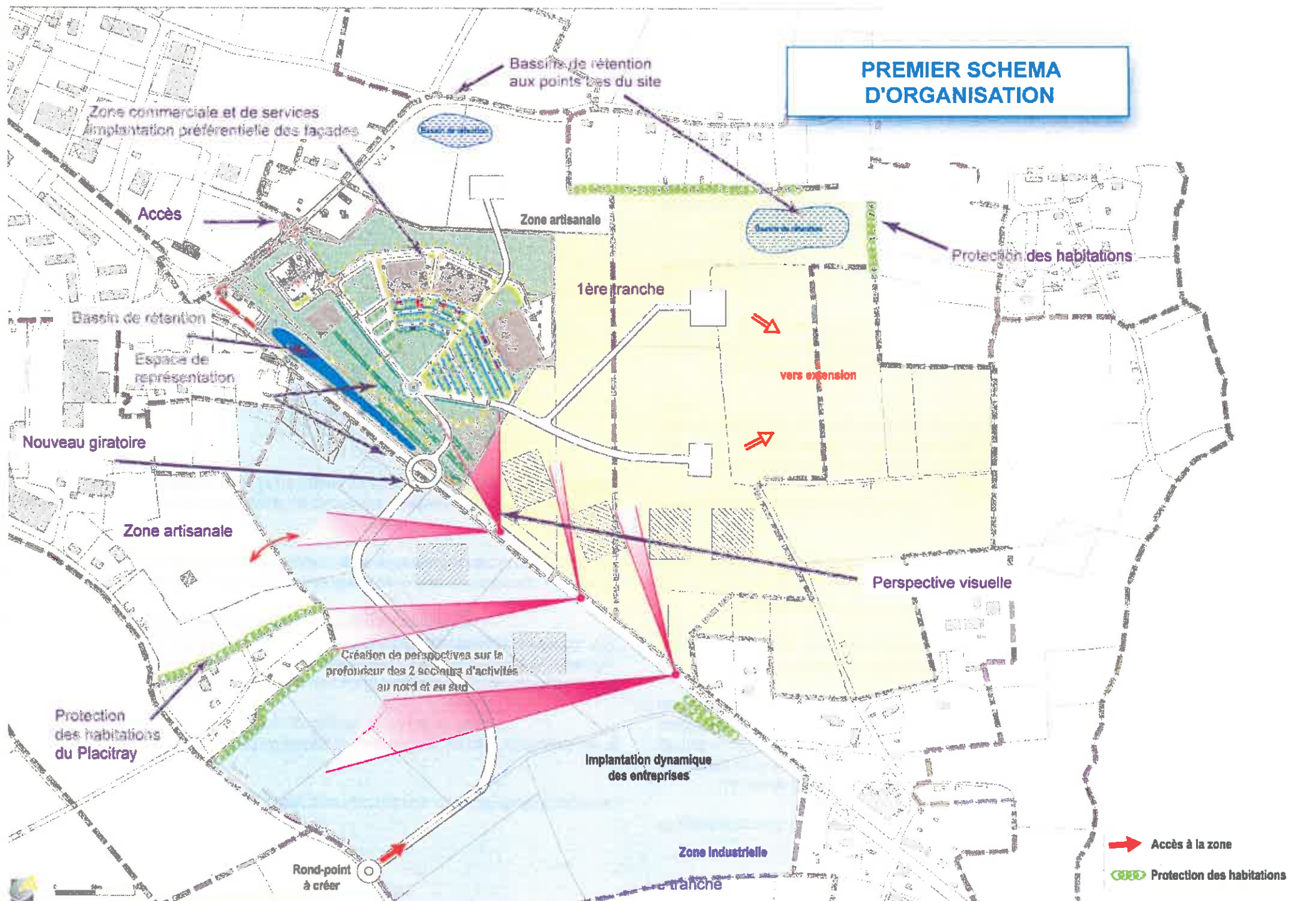
Mise en scène depuis la R.N. 176

Des perspectives dirigées sont aménagées et structurent les vues depuis la RN 176. La topographie et la structure du paysage ont conduit l'organisation de la zone, à savoir un tracé géométrique et régulier, basé sur la symétrie par rapport à la route.

Les perspectives sont donc orientées depuis le point haut de la Goberie mais également transversales dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est, vers les façades commerciales, avec des premiers plans dégagés et végétalisés.

Implantation du bâti

L'implantation du bâti suit cette organisation spatiale. Les façades des bâtiments ne seront donc pas parallèles à la voie, mais implantées en biais, favorisant les vues en profondeur sur la zone et l'effet « vitrine » sera ainsi développé sur l'ensemble des constructions.



Traitement paysager du premier plan

Le premier plan depuis la RN 76 sera dégagé et engazonné, il sera également planté de haies arbustives. Des cheminements piétons sécurisés seront également aménagés.

Le premier plan de la RN 176, sera traité dans un esprit d'espace de représentation de la zone d'activités mais aussi de la commune. Les aménagements qui sont proposés se caractérisent par leur simplicité mais se doivent d'être parfaitement réalisés (effet de lignes et de continuités graphiques) et entretenus.

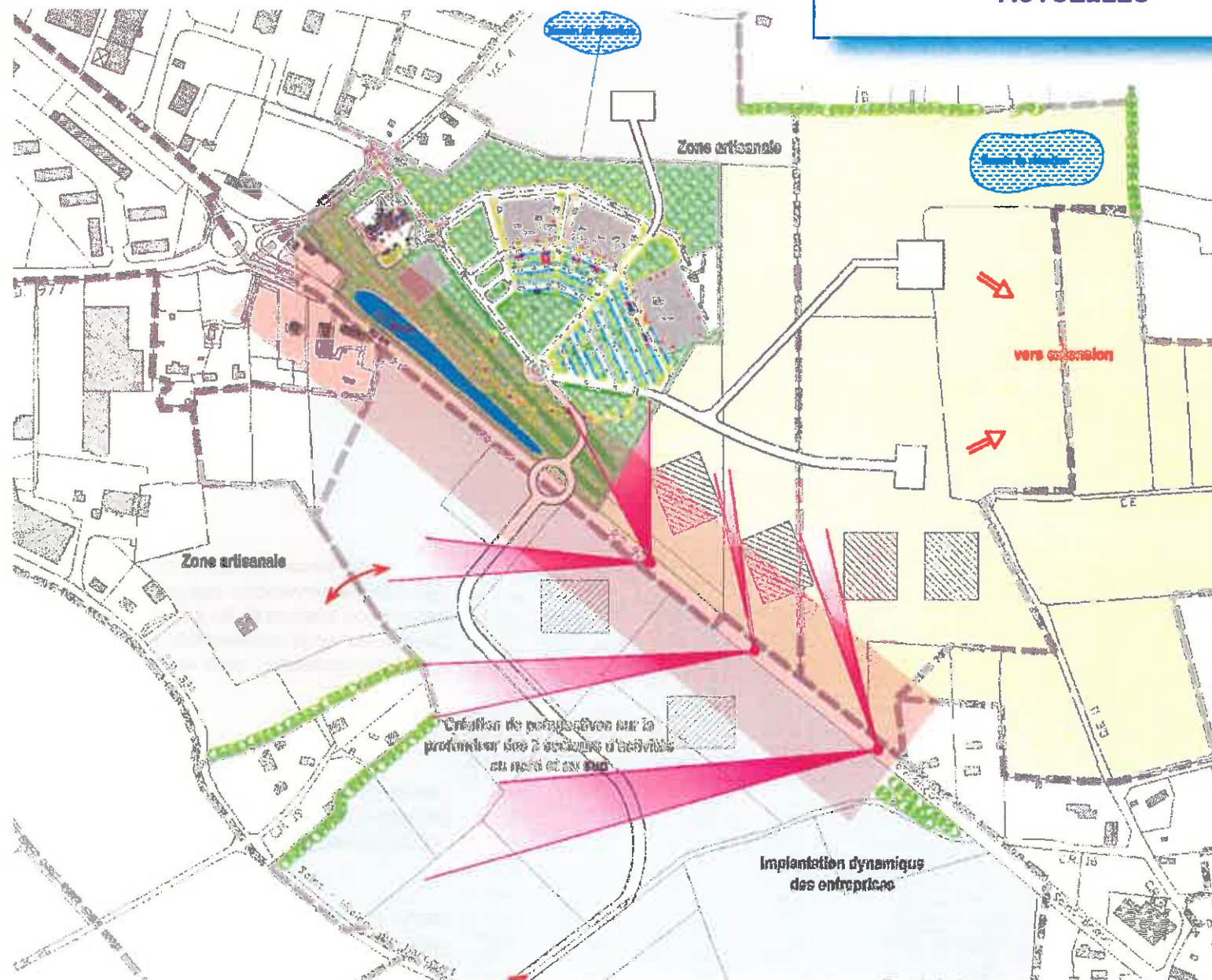
Qualité architecturale des bâtiments

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

3. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

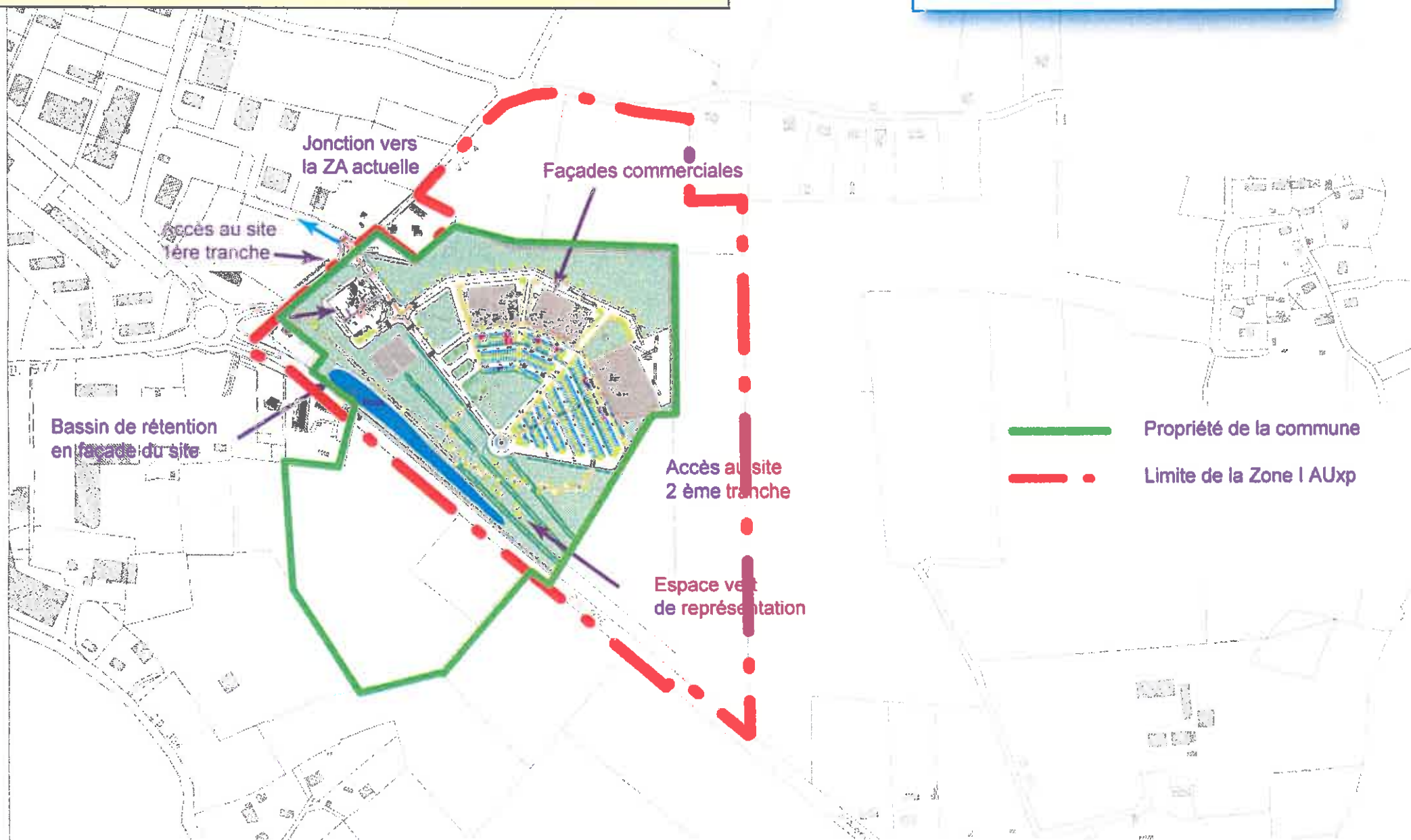
LES CONTRAINTES D'URBANISME ACTUELLES

■ Limite des 100 m



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE I AUxp LA FOSSE AUX LOUPS

PREMIERE TRANCHE OPERATIONNELLE



CHAPITRE 3

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

1. CHOIX DES SOLUTIONS OPERATIONNELLES VIS-A-VIS DES RISQUES

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

1.1 Prise en compte des risques liés à la sécurité

Les nuisances en terme de sécurité sur le projet sont limitées.

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

Dans cette optique, il sera important de réaliser un pré-traitement sécuritaire sur la RN 176 du fait du manque de visibilité et au niveau de son accès pour éviter des vitesses excessives et assurer la protection des divers usagers (piétons, cyclistes, automobilistes ...).

On intégrera également au projet des dispositifs de protection liés à la circulation nocturne de mise en valeur de l'entrée de l'agglomération.

1.2. Prise en compte des risques liés au bruit

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

Dans le cas d'implantations d'activités bruyantes à l'ouest du site du projet, à proximité des habitations, des dispositifs permettant la diminution du bruit seront à prévoir en conformité avec la réglementation.

Concernant les nuisances sonores liées à la RN 176, il n'y a pas d'enjeu particulier à prendre en compte vis à vis du développement d'un projet urbain à vocation d'activités et ne comportant pas d'habitations.

2. PRISE EN COMPTE DES CRITERES DE QUALITE

La prise en compte du critère visuel qui organise et structure fondamentalement le site a guidé l'élaboration du schéma d'aménagement.

Des principes de base sont alors à prendre en compte:

- la recherche d'une harmonie le long de la RN 176;
- la recherche d'une organisation interne qualitative;
- la recherche d'une forme urbaine en relation avec les perceptions;
- la recherche d'une meilleure gestion du risque hydraulique;
- la recherche d'une cohérence paysagère avec l'environnement rural;
- la mise en évidence du nouveau secteur avec le centre ville.

Afin d'harmoniser le projet avec son contexte routier et de réaliser une entrée de ville de qualité, le projet global prévoit la prise en compte d'une bande de recul des bâtiments et des installations de part et d'autre de la route nationale.

Cette bande de recul sera de largeur variable tant pour les installations que pour les constructions. S'élargissant en s'éloignant de la ville, la marge de recul accompagne les effets visuels recherchés et la maîtrise des espaces de représentation le long de la route nationale.

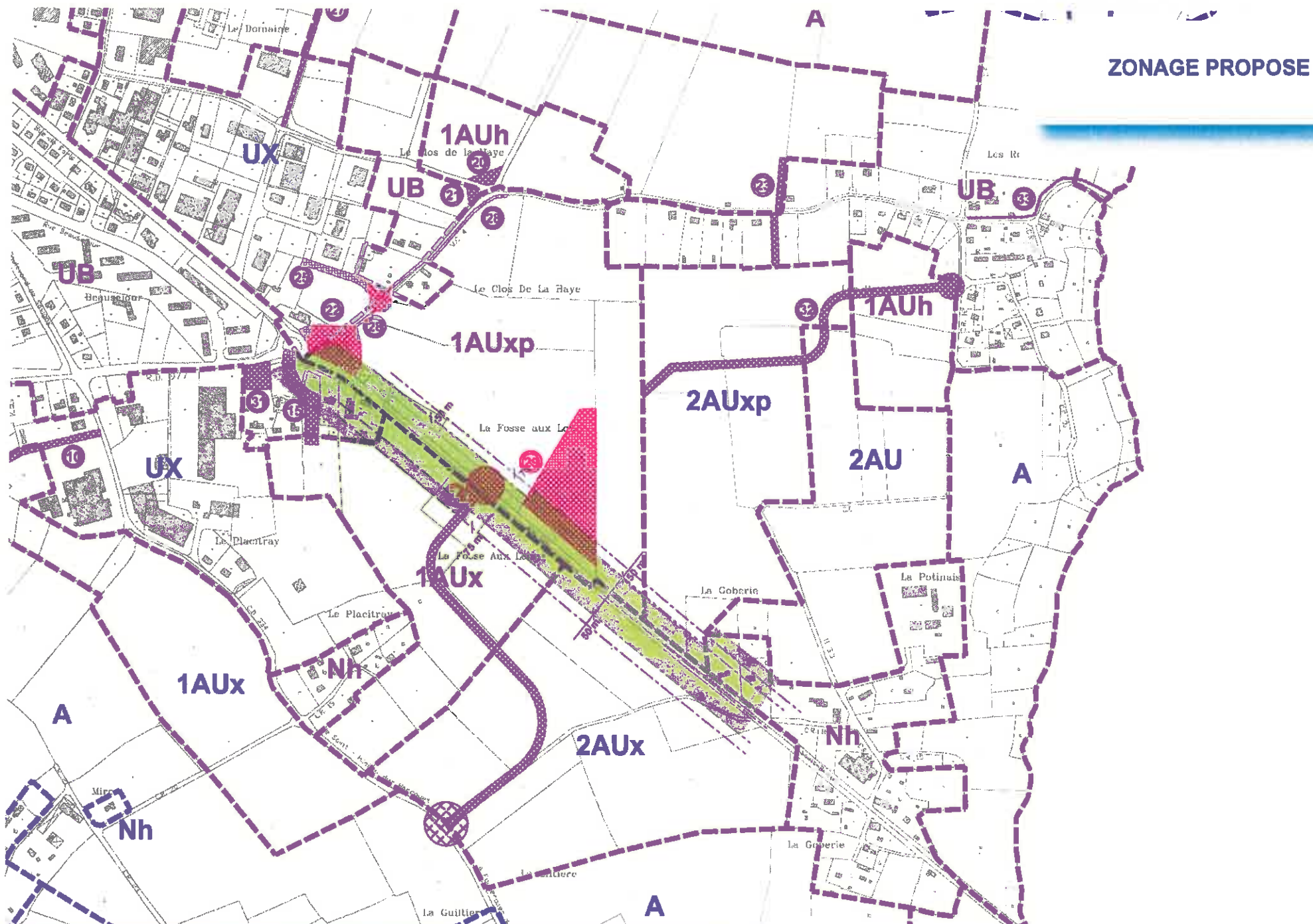
Le fonctionnement interne de la zone doit répondre à ce souci de rigueur et d'organisation visuelle. A cet effet il sera simple, les voies seront le plus rectilignes possible et doivent accompagner le regard.

Les façades des premiers bâtiments prévus sur la zone d'activités s'organisent en arc de cercle. La vision panoramique sera totale depuis le point d'accès est. Ces bâtiments seront néanmoins implantés sur les points bas de la zone, l'aménagement du premier plan et donc des aires de stationnement participera à la mise en scène générale.

L'aménagement de la marge de recul

Il s'agit d'un espace dégagé, aménagé par des lignes épurées et des surfaces parfaitement géométriques.

Cette bande accueillera dans sa partie ouest (à l'approche du giratoire de la Fosse aux Loups) des surfaces de rétention des eaux de ruissellement de la zone.



3. TRADUCTION DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

3.1 Zonage

La première phase opérationnelle de la zone d'activités sera classée en zone AUxp, dans le nouveau P.L.U. de la Commune.

Les zones d'urbanisation future adjacentes et qui participent à la même organisation de l'entrée de ville, sont dotées d'un indice - p - qui signifie que leur règlement sera soumis aux mêmes préoccupations paysagères que la zone 1 AUxp, à savoir, les marges de recul, les implantations, le caractère de la zone, les aspects extérieurs, les plantations, les clôtures, les espaces libres et plantations.

3.2 Règlement

Le règlement de la zone intègre la majorité des dispositions nécessaires pour cette opération. Nous mentionnons donc ici simplement les éléments proposés en complément de ce qui est prévu pour les articles des secteurs classés A.U. x dans le nouveau règlement.

CARACTERE DES ZONES 1 A.U x p

La zone 1 A.U x p a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec cette vocation.

Article 1 A.U x p. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 1.

Article 1 A.U x p. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 2.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 2.

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

Article 1 A.U x p. 3 ACCES ET VOIRIE.

Le règlement prévoit bien entendu l'interdiction stricte de tout accès direct sur la RN 176.

Les accès à chacune des parcelles sont fixés sur la voirie interne dans le but de maîtriser la circulation des véhicules et le projet d'aménagement paysager le long de la RN 176.

L'accès à la zone (hors circulations douces) se fait uniquement par le nord/ouest comme précisé dans le document graphique.

Article 1 A.U x p. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 4.

Article 1 A.U x p. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 5.

Article 1 A.U x p. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 depuis le giratoire de la Fosse aux Loups sur une longueur de 150 mètres, puis le retrait sera de 75 mètres. Le retrait sera de 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Puis le retrait des constructions serait de 75 mètres sur le reste de la largeur de la zone 1A.U x p.

Les installations (parkings, clôtures, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la route nationale depuis le giratoire de la Fosse aux Loups sur une longueur de 150 mètres, puis le retrait sera de 75 mètres sur le reste de la largeur de la zone 1A.U x p.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés selon les mêmes règles.

Les stations essence et les bâtiments de gardiennage devront être implantés selon les mêmes règles que les constructions.

Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RN 176.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Article 1 A.U x p. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 7.

Article 1 A.U x p. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 8.

Article 1 A.U x p. 9 EMPRISE AU SOL.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 9.

Article 1 A.U x p. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 10.

Article 1 A.U x p. 11 ASPECT EXTERIEUR PLANTATIONS - CLOTURES.

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

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

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

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

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

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

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

Article 1 A.U x p. 12 STATIONNEMENT.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 12.

Article 1 A.U x p. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Cf projet de règlement zone 1 A.U.x, article 1 A.U.x 13.

Article 1 A.U x p. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Liste des essences végétales à préconiser dans l'aménagement de la zone.

ESSENCES LOCALES D'ARBRES POUR PLANTATIONS DE TYPE BOCAGERES PLURISTRATIFIÉES (PROTECTION DES HABITATIONS)

- Arbres : Chêne pédonculé, Frêne commun, Hêtre commun, Châtaignier, Merisier, Tilleul à petites feuilles.
- Petits arbres et arbustes : noisetier, prunellier, comouiller sanguin, charme, noisetier, églantier, houx, érable champêtre, amélanchier, prunier myrobolan, viorne obier, fusain d'Europe, troène vulgaire, nerprun, bourdaine, buis à feuilles longues, genêt à balais.

ESSENCES POUR HAIES VIVES ARBUSTIVES EN LIMITE DE LOT

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

ARBRES RUSTIQUES POUR PLANTATIONS AUTRES (ALIGNEMENT, ISOLÉS, SUR LES PARKINGS)

On veillera à utiliser des effets de masse et de linéaire, plutôt que de varier les essences et les aspects.
Tilleul à petites feuilles, Erable sycomore, Hêtre, Chêne pédonculé, Charme, Sorbier domestique (= cormier), Merisier, Pommier d'ornement (Malus 'Everest' ou similaire).

VÉGÉTAUX POUR HAIES TAILLÉES MONOSPÉCIFIQUES

Charmille (= charme commun).

VÉGÉTAUX UTILISÉS DANS L'AMÉNAGEMENT DE LA MARGE DE REcul

Charmille (= charme commun).

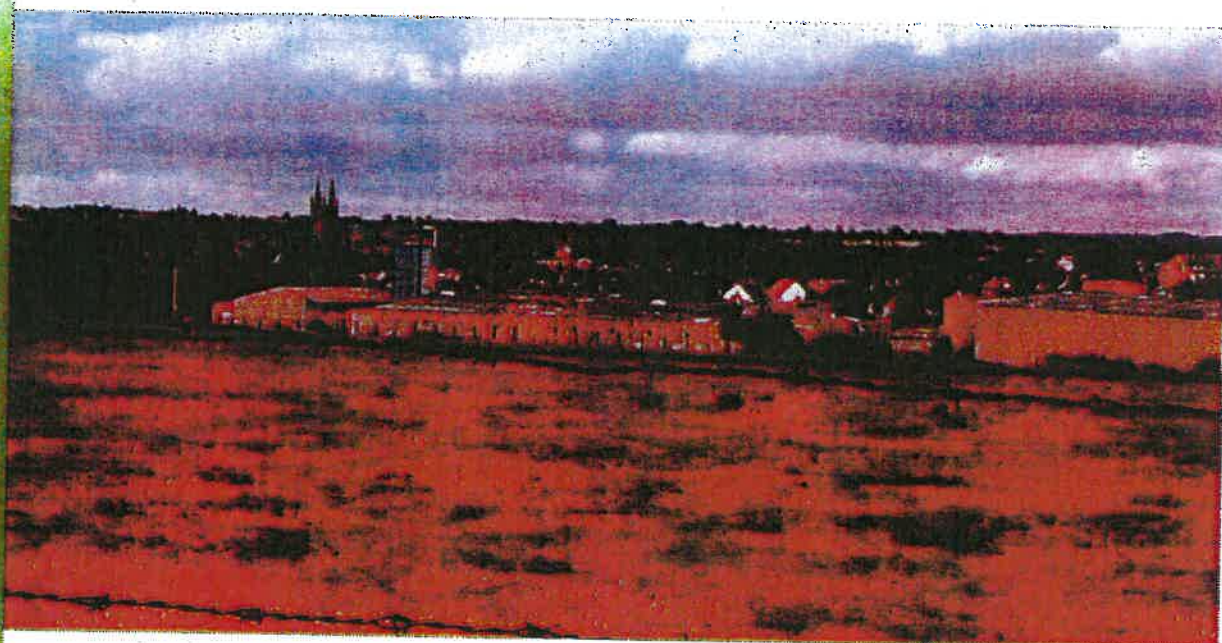
Graminées, plantes arbustives basse et persistantes - lavande, céanothes, erica, hébé (Véronique)
- avec des effets de masse et de linéaire et selon des implantations géométriques en rapport avec les effets visuels recherchés profondeur vers le cœur de la zone, symétries par rapport à la RN 176).



DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Hilaire du Harcouët



Modification n°1 du P.L.U.

► PLU initial approuvé le 20 décembre 2007



47-49, rue Kléber
P. 80416
55300 FOUGERES

tel : 02.99.99.99.49
fax: 02.99.99.38.11

Dossier d'approbation		REÇU LE 28 OCT. 2011
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal n° 0109 en date du 18 octobre 2011.		SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES Le Maire Gilbert BADIOU
Approuvant le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire du Harcouët.		

Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION	2
1- Historique	3
2- Objets de la modification et situation	4
3- Modifications apportées et justifications	5
3.1- Objet n°1 - Modification – suppression d'emplacements réservés :	6
3.2- Objet n°2 : Modifications apportées au règlement écrit.....	14
3.3- Objet n°3 : Modifications apportées au plan de zonage et définition d'orientation d'aménagement.....	29
3.4- Objet n°4 : Compléments apportés à l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans le cadre du P.L.U.	36
4- Procédure.....	43
5-Evolution des superficies des zones du plan local d'urbanisme	44
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	46
2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine	47
2.2- Secteur de la fosse aux Loups.....	48
3- REGLEMENT.....	51
3.1-EXTRAIT DU REGLEMENT INITIAL	52
3.2- EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE	84
ZONE U.A.	85
ZONE U.B.	94
ZONE U.E.	103
ZONE 1 A.U x.....	109
4- TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	118
5- PLAN DE ZONAGE	121
6- ANNEXE – COMPLEMENT A L'ETUDE L.111-1-4 DU C.U.....	122

1- NOTICE DE PRESENTATION

1- Historique

Le plan local d'urbanisme de Saint Hilaire-du-Harcouët a été approuvé le 20 décembre 2007. Il n'a encore fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision simplifiée.

Cependant, après trois années d'application et l'émergence de projets d'installation de surfaces commerciales d'envergure, la commune a souhaité apporter quelques modifications à la marge sur son plan de zonage et à son règlement écrit.

Le parti d'aménagement du P.L.U. de Saint Hilaire-du-Harcouët affiche notamment les objectifs suivants :

1- les objectifs en matière de développement

1.1- prévoir un développement urbain suffisant et cohérent :

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 450 habitants, et l'équivalence en termes de résidences principales est de 2341 logements en tout (à raison de 2.05 occupants par logement), soit environ 300 unités nouvelles.

Evaluation des superficies d'urbanisation nécessaires

En terme de superficies nouvelles, les besoins devront être conformes aux estimations, soit un peu plus d'une trentaine d'hectares de zones urbanisables.

1.2- Encourager l'accueil de nouvelles entreprises

La commune propose d'étendre en priorité les zones d'activités vers l'Est, en continuation des zones existantes.

En outre, une nouvelle zone est créée à l'extrême Est de l'agglomération, à la Fosse aux Loups, constituant une nouvelle entrée d'agglomération, à dominante commerciale.

1.3- Protection stricte de l'espace agricole :

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, des deux sièges d'exploitations existants, 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.

2- les objectifs en matière de protection

2.1- Protéger les sites et les paysages

2.2- Protection vis-à-vis des risques et des nuisances

Le présent dossier de modification a été élaboré en veillant au respect des objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.

De plus, la procédure de modification est utilisée car les projets de modifications envisagés :

« a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

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

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. » (Extrait du L.123-13 du code de l'urbanisme)

2- Objets de la modification et situation

La présente modification est destinée à :

Objet n°1 :

Modifier, mettre à jour ou supprimer des emplacements réservés

Objet n°2 :

Apporter des adaptations à la marge au règlement écrit : les règles d'implantation des constructions pour la zone UA (articles 6 et 7), les articles 2 et 11 des secteurs UA, UB, UE et 1AUxp.

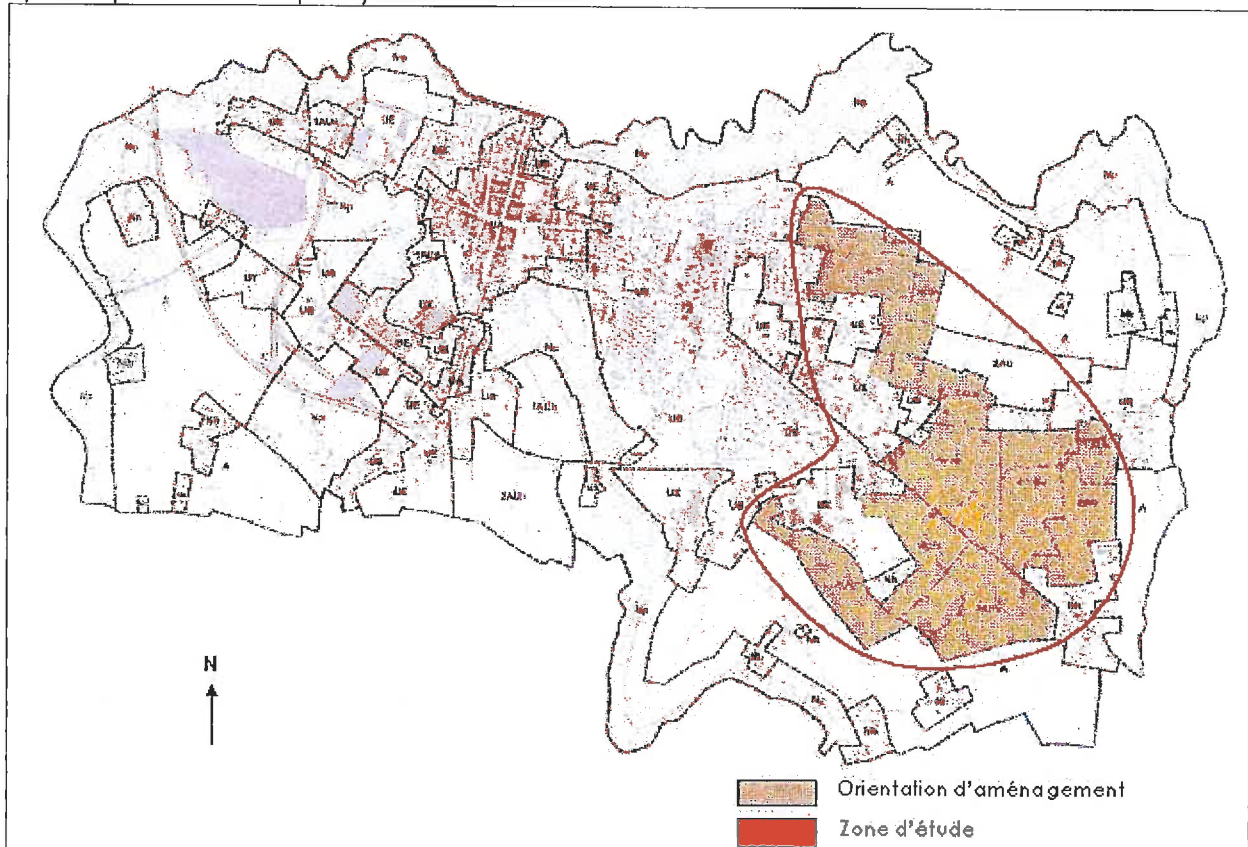
Objet n°3 :

Redéfinir des limites entre les zones à vocation d'accueil d'habitat et les zones à vocation d'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles et commerciales. Les secteurs à urbaniser de la « Fosse aux Loups », du « Clos de la Haye » et du lieu-dit « Le Manoir-Le Domaine » ont fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Objet n°4 :

Homogénéiser les zones inconstructibles réduites par l'étude loi Barnier réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. applicable, sur l'ensemble du secteur de la Fosse aux Loups.

Situation des secteurs concernés (NB : les emplacements réservés à modifier ne sont pas repérés sur ce plan) :



3- Modifications apportées et justifications

La présente modification consiste à mettre à jour le tableau des emplacements réservés. De plus, le plan local d'urbanisme ne présentait pas, initialement d'orientation d'aménagement. Il avait donc été délimité de nombreux emplacements réservés qui figeaient les possibilités d'aménagement des secteurs d'urbanisation future. De plus, lors de la réflexion pour la définition de ces orientations d'aménagement, la commune a souhaité redessiner légèrement les limites entre les zones résidentielles et les zones à vocation d'accueil d'activités.

Aussi des modifications ont été apportées :

- **Au plan de zonage** : les plans de zonage sont annexés au présent dossier (plan de zonage initial et plan de zonage modifié).
Au règlement écrit, celui-ci a fait l'objet d'adaptations, à la marge, détaillées ci-après.
- **Aux orientations d'aménagements** : comme déjà indiqué, deux orientations d'aménagement ont été définies et sont annexées au présent dossier.
- **Au tableau des calculs de surfaces** : les modifications apportées au plan de zonages sont prises en compte.
- **Au tableau des emplacements réservés** : le tableau des emplacements réservés a fait l'objet d'une mise à jour importante liée à des modifications et suppressions de ceux-ci.

Le contexte :

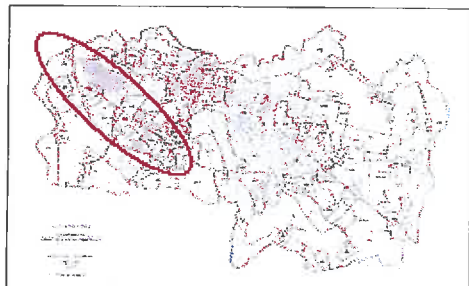
Suite à la définition de projets, notamment, le dessin plus précis du projet de contournement Ouest de la ville de Saint Hilaire-du-Harcouët et le projet d'implantation d'un centre commercial au lieu-dit de la Fosse aux Loups, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son plan local d'urbanisme.

La réflexion sur l'organisation de la voirie des secteurs à urbaniser du Clos de la Haye et de la Fosse aux Loups a engendré une redéfinition des limites entre secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'habitation et secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales et industrielles.

3.1- Objet n°1 - Modification – suppression d'emplacements réservés :

Les emplacements réservés n°2 et 2bis :

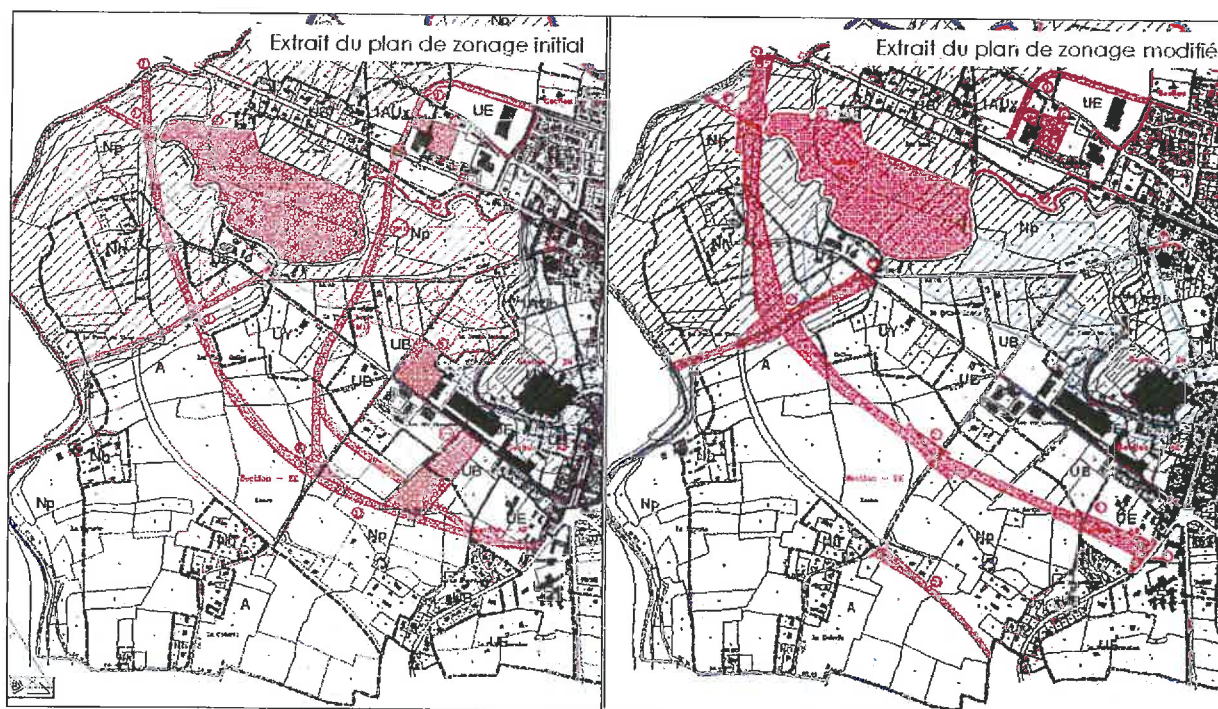
Situation :



Les emplacements réservés n°2 et 2bis avaient été délimités en vue de la réalisation d'une voie de contournement Sud-Ouest de l'agglomération de St Hilaire du Harcouët. Ils correspondaient à deux options de tracé.

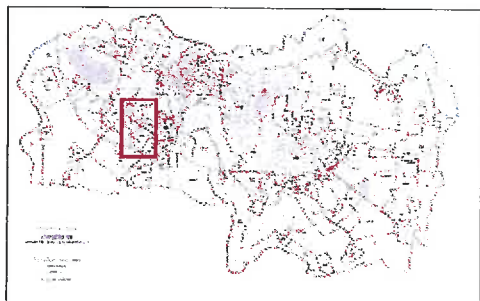
Aujourd'hui, le projet étant défini précisément, l'emplacement réservé n°2bis est supprimé et l'emplacement réservé n°2 est ajusté.

L'ER n°2 a pour objet la réalisation de la voie de contournement Sud-Ouest et la dérivation de l'Airon.



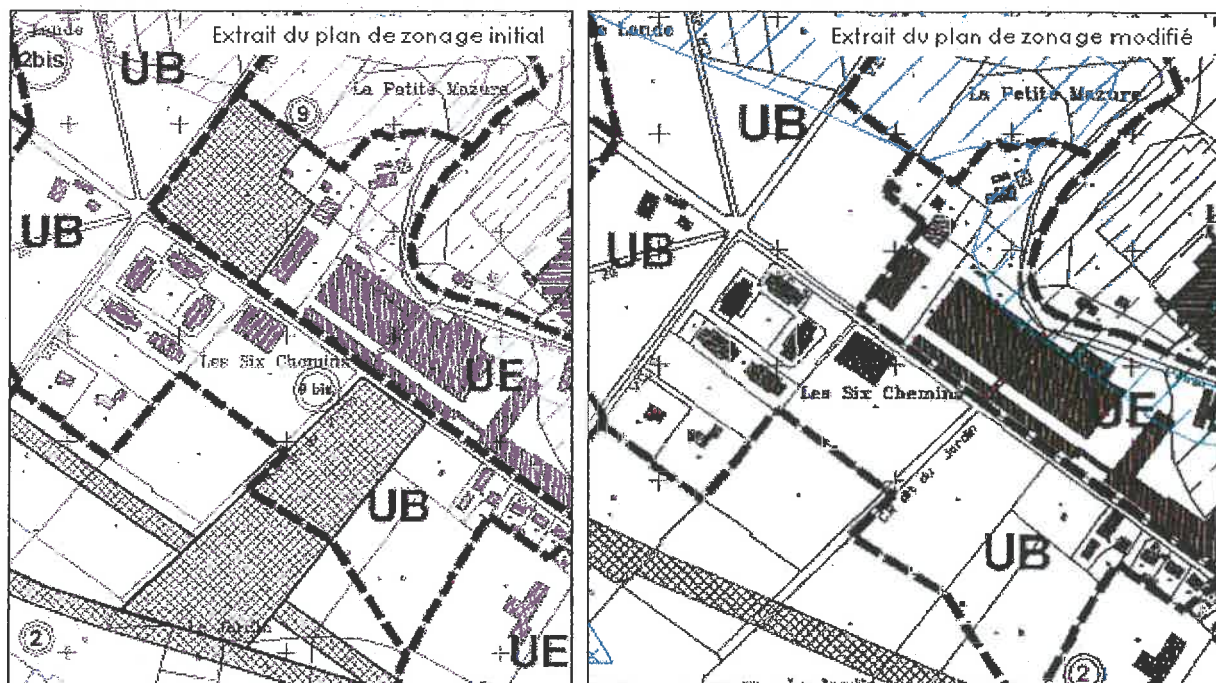
Les emplacements réservés (ER) n°9 et 9bis :

Situation :



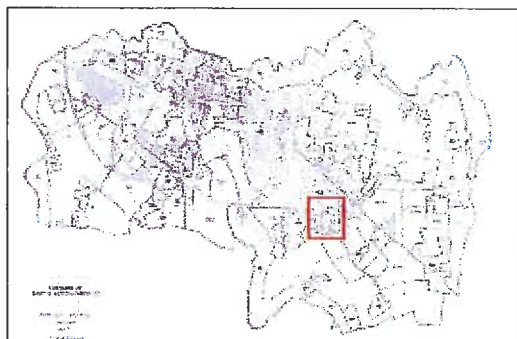
L'ER n°9 avait été délimité dans le but de réserver un espace pour l'extension des équipements scolaires. La Région Basse Normandie, qui était bénéficiaire de cet ER, ne souhaite pas l'acquérir. C'est pourquoi cet emplacement réservé est supprimé au profit de l'extension de la zone UB, zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales, artisanales, d'équipements collectifs et de services est autorisée.

L'ER n°9bis visait la réalisation d'une aire de stationnement dont le bénéficiaire est la Région. Cette parcelle ayant été acquise par la Région, l'ER n'a plus lieu d'être, il est supprimé.



L'emplacement réservé (ER) n°10 :

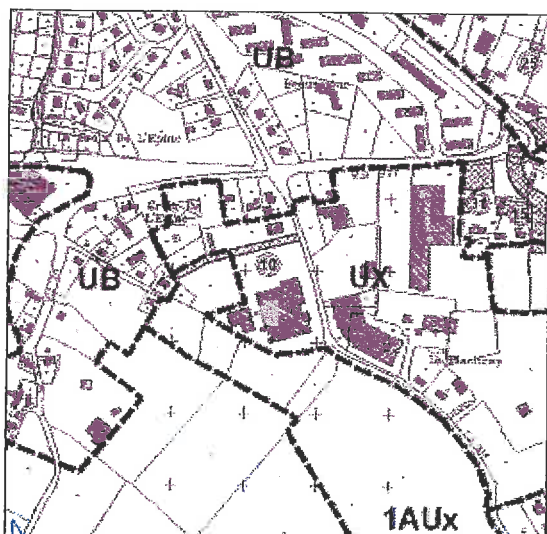
Situation :



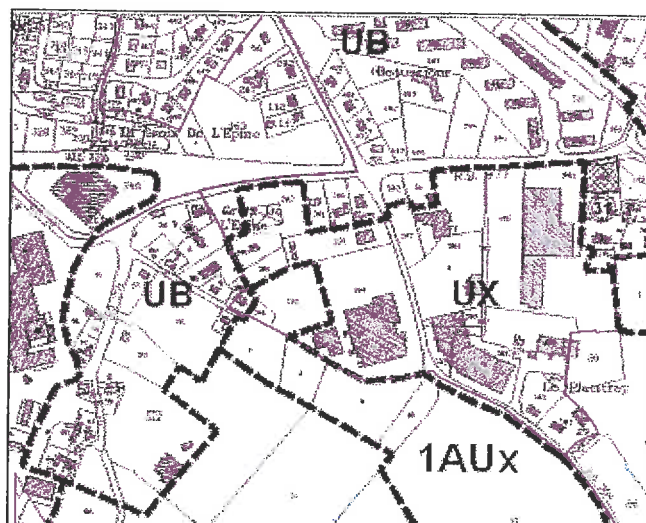
L'ER n°10 a pour objectif la création d'une voie d'accès reliant le secteur UB à la RD334. Cependant, cet emplacement débouche actuellement en secteur UB sur une parcelle construite.

De plus, l'entreprise concernée par l'ER n°10 a acheté la parcelle n°395 pour développer son activité. Il n'y a donc plus de parcelle à désenclaver. De plus, la situation de l'ER n°10 bloque le projet d'extension de l'entreprise.

La commune souhaitant favoriser le développement de l'activité économique sur son territoire, l'ER n°10 est supprimé.



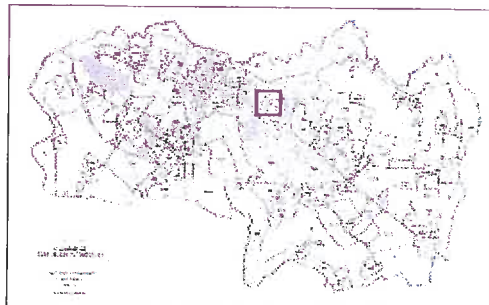
Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

Les emplacements réservés (ER) n°11 et 12 :

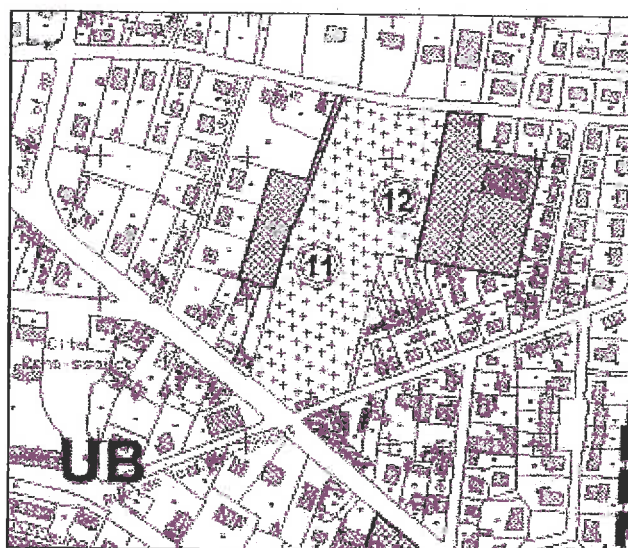
Situation :



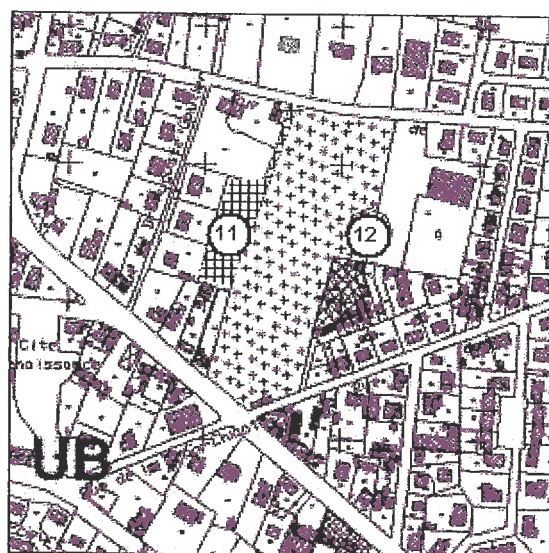
Initialement, l'ER n°11 avait pour objectif la création d'une aire de stationnement pour le cimetière et l'ER n°12 avait pour objet l'extension du cimetière.

La commune ne souhaite pas aujourd'hui agrandir le cimetière sur une surface si importante. Elle ne souhaite pas non plus aménager une aire de stationnement qui serait uniquement dédiée au cimetière au regard de sa situation géographique.

En revanche, elle envisage la réalisation d'un columbarium nécessitant une légère extension du cimetière. C'est pourquoi l'emplacement réservé n°11 change de destination pour « extension du cimetière » et l'ER n°12 est supprimé et remplacé par un nouvel emplacement réservé englobant des fonds de parcelles situés en limites Sud-Est du cimetière.

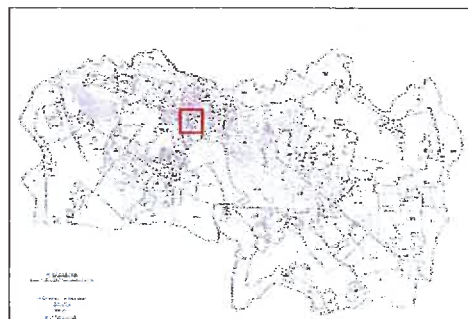


Extrait du plan de zonage initial



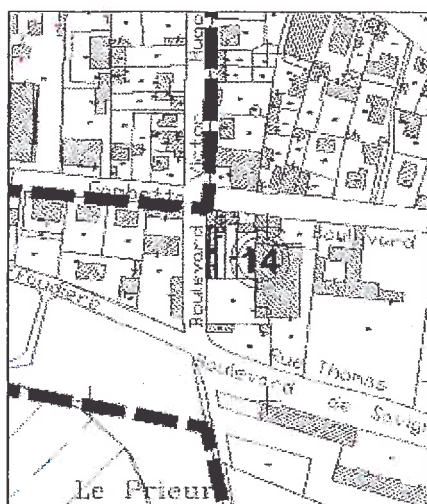
Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°14 :

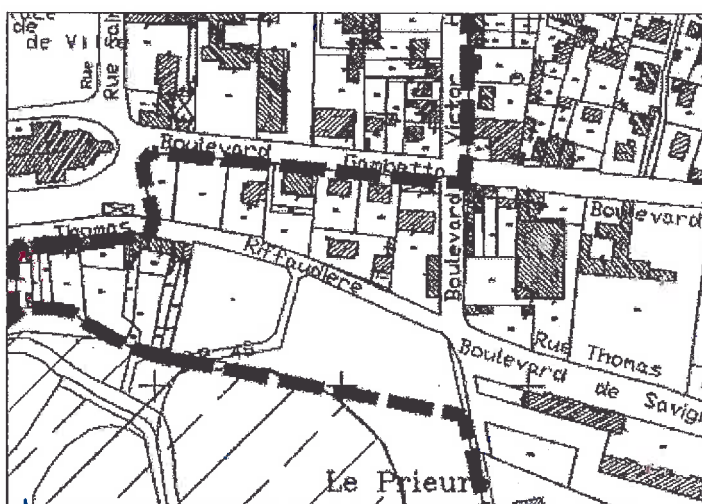


L'ER n°14 avait été délimité en vue de l'élargissement de la voie (boulevard Victor Hugo, face à l'école) et de la création d'un giratoire.

Aujourd'hui, la commune souhaite maintenir en l'état ce site, c'est pourquoi l'ER est supprimé.



Extrait du plan de zonage initial

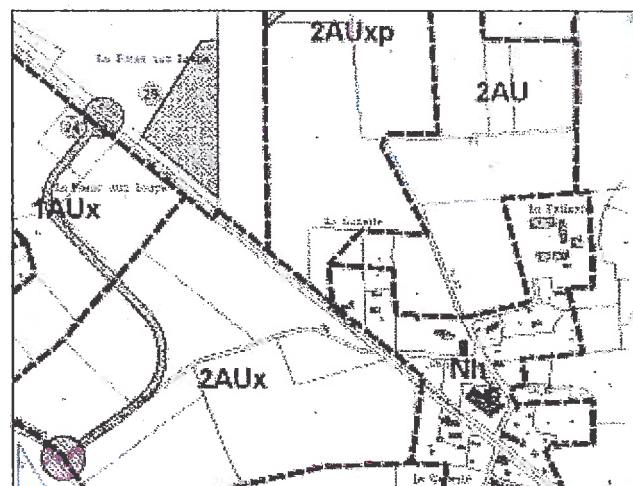


Extrait du plan de zonage modifié

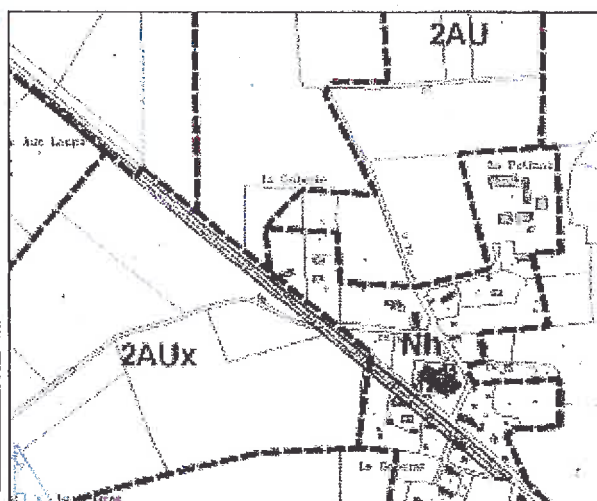


L'ER n°14 défini initialement étant supprimé, il est remplacé par un nouvel emplacement réservé n°14 visant la réalisation d'un aménagement d'un créneau de dépassement en sortie d'agglomération sur la RD976.

Cet emplacement réservé a pour bénéficiaire le Conseil général et couvre une surface de 1,14 hectare.



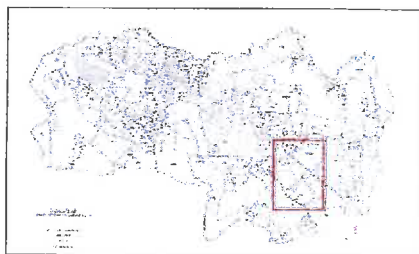
Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

Les emplacements réservés (ER) n°15 et 24 :

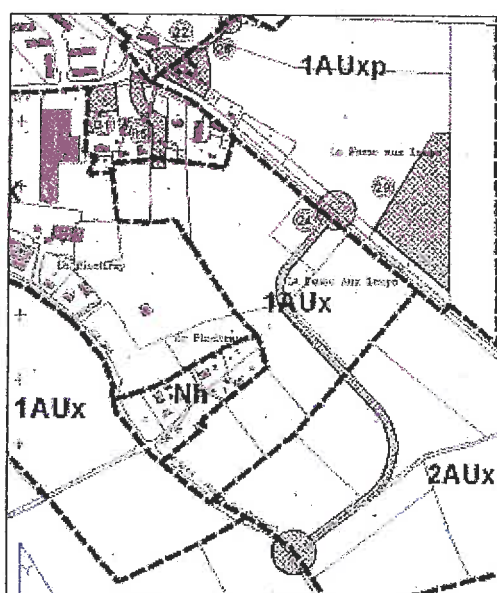
Situation :



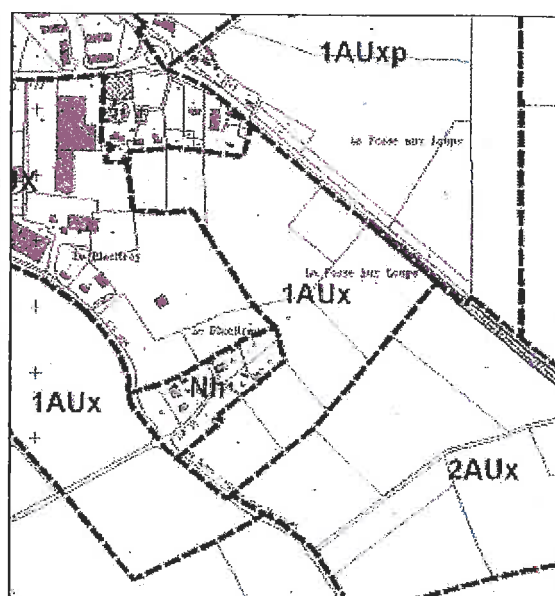
Les ER n°15 et 24 avaient été délimités dans le but de désenclaver et desservir en voirie le secteur 1AUx (à urbaniser à vocation d'activités) de la Fosse aux Loups. Cependant, la présente modification ayant pour objectif :

- la définition d'une orientation d'aménagement sur ce secteur,
- l'intégration de la réalisation du rond point figurant en ER n°24 sur la RD976,
- de maintenir en l'état le secteur UB de l'entrée d'agglomération.

Ces emplacements réservés sont supprimés.



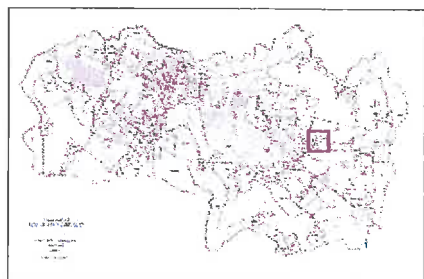
Extrait du plan de zonage initial



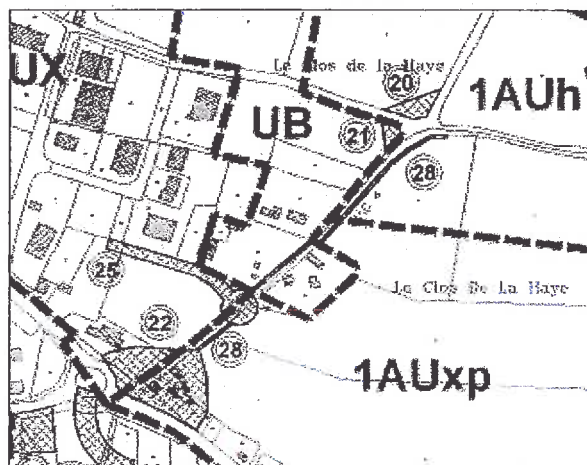
Extrait du plan de zonage modifié

Les emplacements réservés (ER) n°22 et 28 :

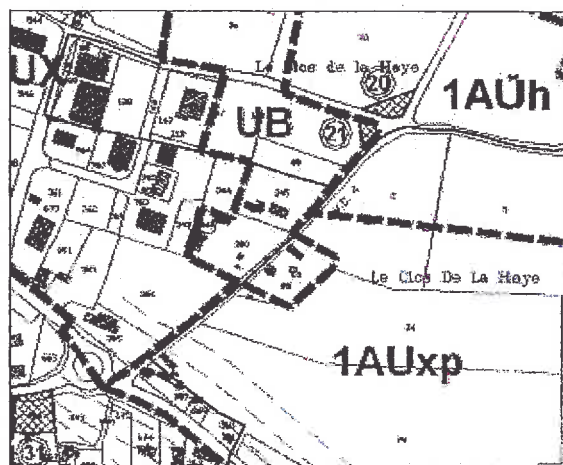
Situation :



Ces deux ER étaient délimités en vue d'élargir la voie existante qui à terme aurait desservie les secteurs 1AUh et 2AUh situés au Nord. Cependant, cette voie bordée de talus et desservant des constructions à usage d'habitation n'a pas vocation à supporter la desserte des zones d'activités futures et existantes situées à proximité. Des voies nouvelles vont être dessinées dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement. Ces emplacements réservés n'ont donc plus lieu d'être.

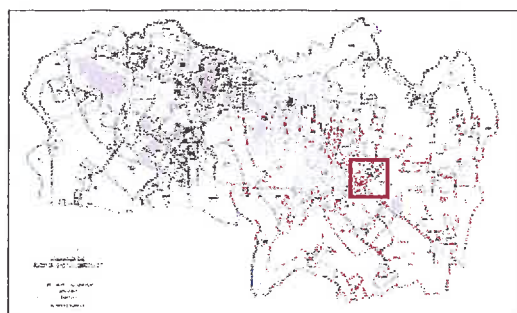


Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°25 :

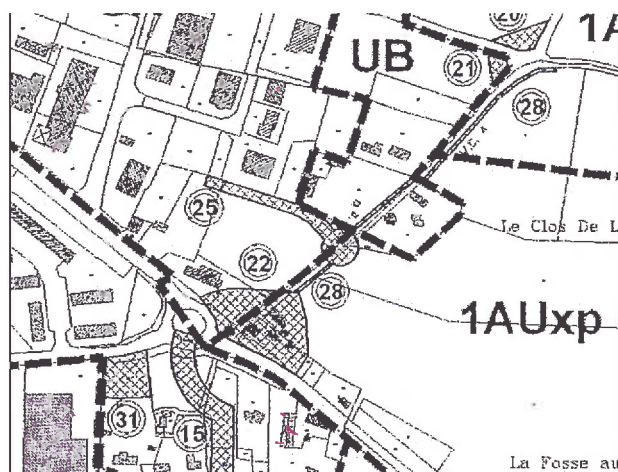


L'ER n°25 avait pour objectif le désenclavement de la zone d'activités existante.

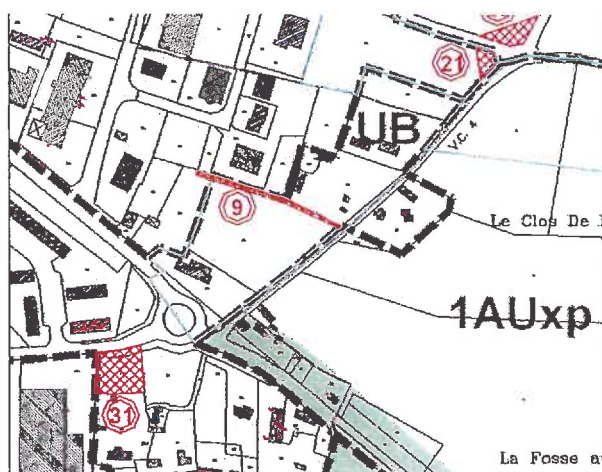
Cependant, une voie de desserte interne au secteur UX assure l'accessibilité à l'ensemble des lots. Une construction à usage d'habitation est comprise en secteur UX. Cette construction, ainsi que son écran vert participent à l'image qualitative de l'entrée d'agglomération de St Hilaire.

Le secteur de la Fosse aux Loups ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et d'un ajustement des limites entre la zone UB et les zones UX et 1AUxp, l'ER 25 est réduit afin de permettre l'aménagement d'une liaison douce entre la zone d'activités existante et la future zone d'activité.

L'ER n°25, dans le cadre de la présente procédure, fait l'objet d'une renumérotation en ER n°9.

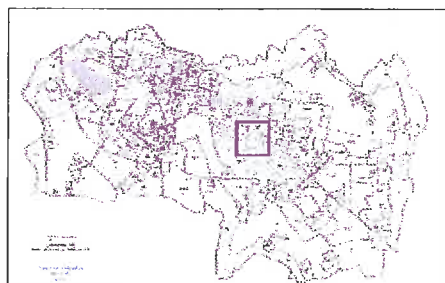


Extrait du plan de zonage initial



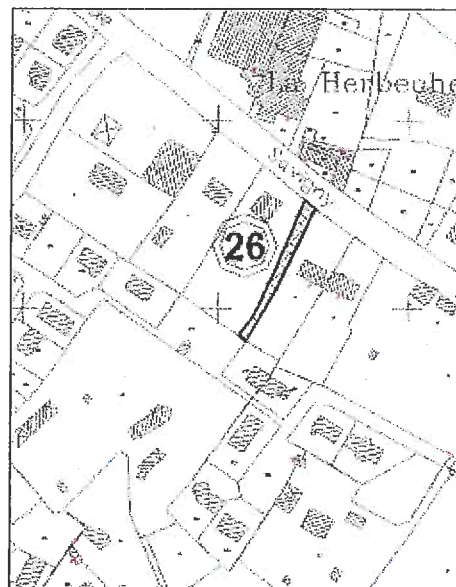
Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°26 :



L'ER n°26 avait pour objet « accès aire de jeux ». Il était envisagé une emprise de 10 mètres de largeur et de 150 mètres de longueur dans le tableau.

Or, sur le plan de zonage, l'emplacement réservé ne correspond pas au descriptif du tableau. Le tableau est donc corrigé : seule la surface de l'emplacement réservé n°26 y figure, soit 410 m².



Extrait du tableau des ER initial :

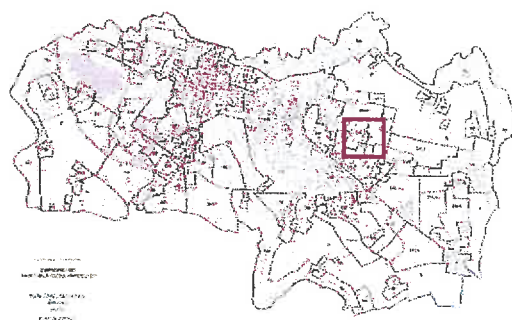
Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
	giratoire		
26	Accès aire de jeux - Les Touches	L=150 l=10 m	commune
27	Aménagement de voirie	l=252 l=6 m	commune

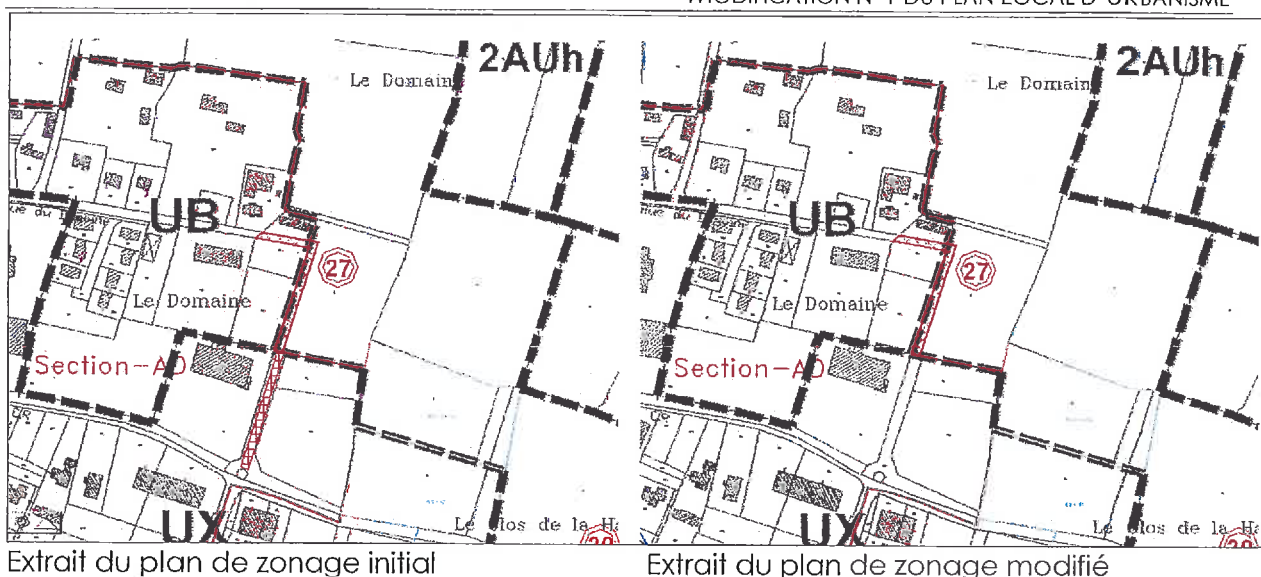
Extrait du tableau des ER modifié :

	giratoire		
26	Accès aire de jeux - Les Touches	410 m ²	commune
27	Aménagement de voirie	l=252 l=6 m	commune

L'emplacement réservé (ER) n°27 :



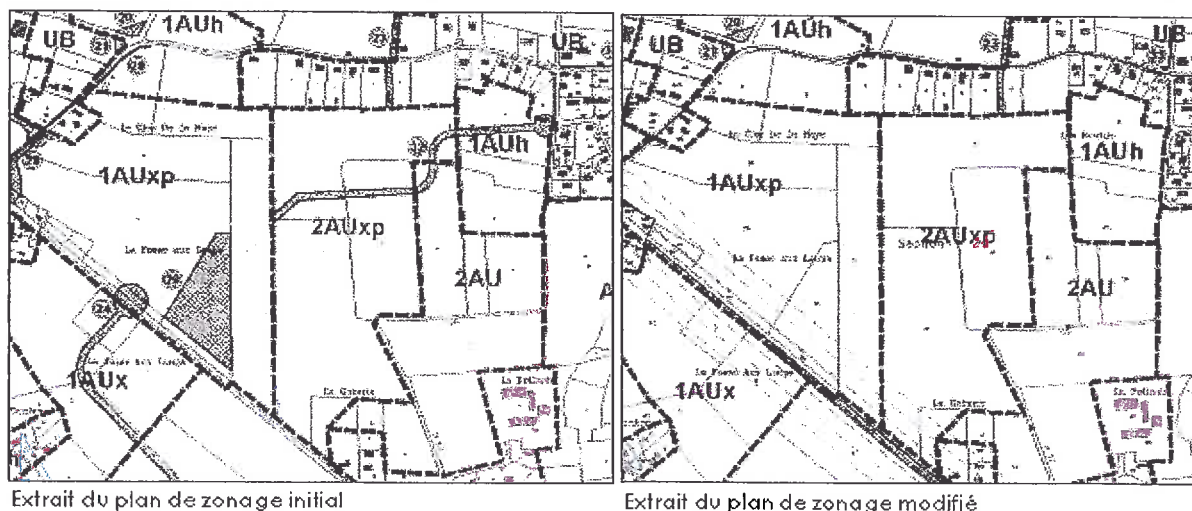
Cet emplacement réservé, qui a pour objet l'aménagement d'une voirie, a en partie été réalisé. L'emplacement réservé n°27 est donc réduit.



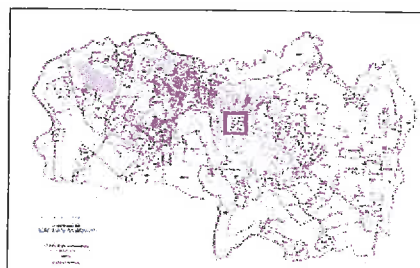
Les emplacements réservés (ER) n°29 et 32 :



Ces ER avaient été délimités en vue de réaliser une aire de stationnement (ER n°29) et d'aménager une voie de desserte de la future zone d'activités (ER n°32). Une orientation d'aménagement étant définie dans le cadre de la présente modification de P.L.U., dont la réflexion porte sur les secteurs 1AUxp, 2AUxp, 1AUh et 2AU de la Fosses aux Loups et du Clos de la Haye, ces emplacements réservés sont supprimés.

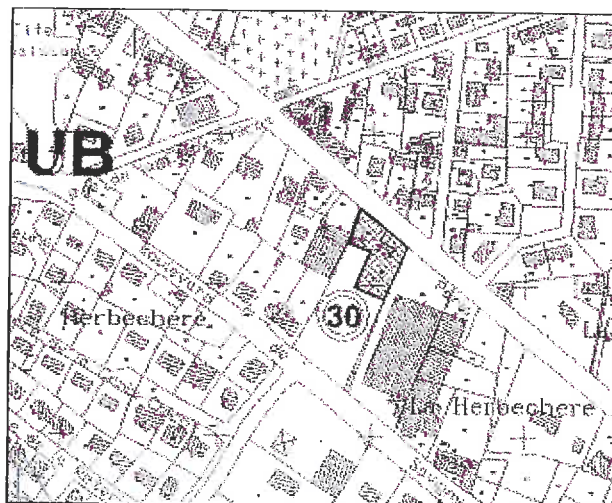


L'emplacement réservé (ER) n°30 :

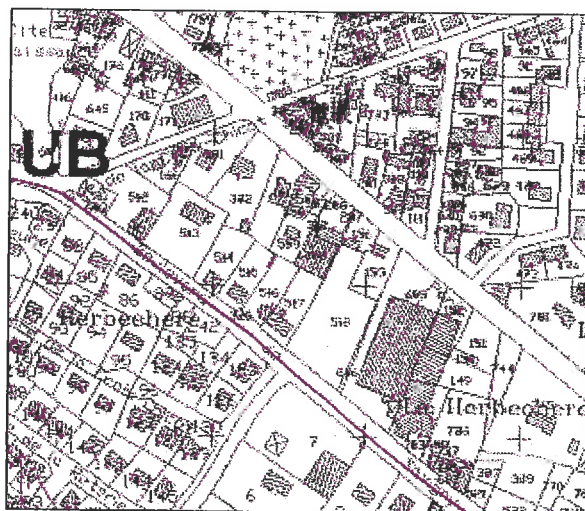


Cet ER avait pour objet l'aménagement d'une aire de stationnement. Or, la ville a déjà aménagé une aire de stationnement publique située à proximité de la « Cité Renaissance » et il existe une aire de stationnement privée d'un supermarché borde l'ER n°30. L'aménagement d'une aire de stationnement n'est donc plus nécessaire dans ce secteur.

Cet ER est supprimé.



Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

3.2- Objet n°2 : Modifications apportées au règlement écrit

Des alinéas sont ajoutés aux articles 2, 6, 7 et 11 du **secteur UA**, zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération, du règlement écrit :

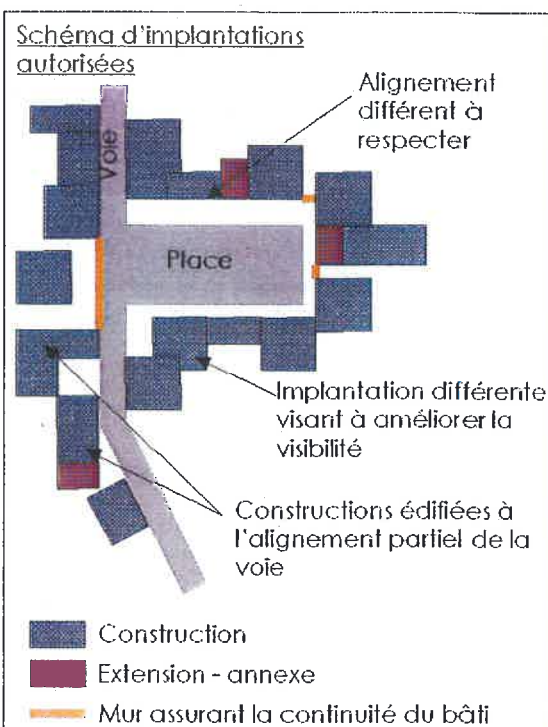
Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
Article UA 2.2- occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières: a- Les installations classées sous réserve : - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.... - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.	Article UA 2.2- occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières: a- Les installations classées sous réserve : - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.... - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.	La construction de bâtiments annexes n'est pas interdite en secteur UA, au règlement en vigueur. Cependant, la commune souhaite indiquer clairement, dans son règlement écrit, que la construction de bâtiment annexe est admise et soumise à des conditions particulières.

b- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...). c- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement. d- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone. e- Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.	b- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...). c- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement. d- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone. e- Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public. f- La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.	
Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]Autres bâtiments 6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places. Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place : • lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; • lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la	Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]Autres bâtiments 6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places. Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place : • lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; • lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la	La rédaction de l'article UA 6 est très détaillée et technique. Elle pose d'ailleurs des problèmes d'interprétations pour les particuliers. Un schéma illustrant les différentes règles d'implantation en zone urbaine centrale est donc proposé en annexe au règlement du P.L.U. Ce schéma est présenté ci-dessous.

circulation automobile ; • lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; • lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ; • lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (<i>matériaux, couleur, aspect de la façade,...</i>) est identique à la construction qu'ils prolongent ; • lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul. [...]	circulation automobile ; • lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ; • lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ; • lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (<i>matériaux, couleur, aspect de la façade,...</i>) est identique à la construction qu'ils prolongent ; • lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul. Voir le schéma d'illustration annexé au présent règlement (annexe n°1). [...]	
Annexe n°1 du règlement :		

Illustration des « implantations autres » pouvant être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- ① Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- ② Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- ③ Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- ④ Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- ⑤ Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,...) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- ⑥ Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.



Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : [...]

Autres bâtiments

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

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

lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ; [...]

7.2. Implantation par rapport aux autres limites

Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

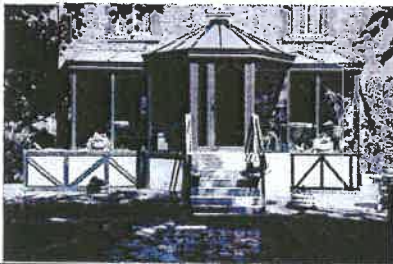
L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

La rédaction initiale de cet article était semblable à la rédaction de l'article 6, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. C'est pourquoi la rédaction de l'article 7, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est entièrement revue.

<u>et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.</u> Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout. Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.	<u>Cas particuliers :</u> Des implantations différentes pourront être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.	
Article UA 11- Aspect extérieur - clôture : [...] 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. L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les	Article UA 11- Aspect extérieur - clôture : [...] 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. L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les	Cet article est complété car la commune souhaite autoriser les projets découlant d'une démarche environnementale. En effet, initialement, le seul matériau de couverture admis pour les toitures était l'ardoise. C'est pourquoi la commune souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux. De même, elle souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux que l'ardoise pour les constructions annexes et les vérandas, ces constructions présentant des pentes de toitures plus douces. En revanche, elle souhaite encadrer la forme des vérandas notamment, dans le but de préserver le caractère du centre ancien. C'est pourquoi il a été défini des prescriptions architecturales particulières pour les vérandas.

[...] 2- Toitures <i>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</i> Il n'est pas fixé de règles particulières. <i>Autres bâtiments</i> Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente 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. [...]	appentis. Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable [...] 2- Toitures <i>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</i> Il n'est pas fixé de règles particulières. <i>Autres bâtiments :</i> Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures des extensions et des bâtiments annexes pourront présenter des pentes différentes et utiliser des matériaux différents à la condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique. 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. Dans ce cas, d'autres matériaux que ceux-	
--	--	--

	être utilisés: toiture végétalisée, zinc,... Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, 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. Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne). [...] Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées et pourront être en totalité en verre ou tout autre type de matériau transparent/translucide. Les ouvertures devront présenter une trame de proportion franchement rectangulaire et verticale suivant l'illustration ci-contre. 	
--	--	--

Des aliénas sont ajoutés à l'article 11, réglementant l'aspect extérieur des constructions et 12 réglementant les aires de stationnement, de **la zone UB**, correspondant aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de Saint Hilaire-du-Harcouët, en continuité du centre ancien :

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
--	-----------------------	---------------

Article UB 11- Aspect extérieur - clôture : 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, équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales Il n'est pas fixé de règles particulières. Autres bâtiments Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.	Article UB 11- Aspect extérieur - clôture : [...] 1. Généralités [...] Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale¹ ou bioclimatique², d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis. Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est interdite (exemple : tuile de teinte flammé-champagne). 2- Toitures Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales Il n'est pas fixé de règles particulières. Autres bâtiments : Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.	Comme en zone UA, cet article est complété car la commune souhaite autoriser les projets découlant d'une démarche environnementale et les constructions de style contemporain. De même, elle souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux, notamment pour la réalisation des toitures de ces constructions. Cependant, dans le but d'encadrer cet assouplissement du règlement écrit initial, les concepteurs des projets de constructions devront motiver leurs choix de forme de construction, de matériaux et indiquer que leur projet s'intègre bien dans l'environnement local.
---	---	---

¹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

² La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

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. 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.[...]	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. Toitures : D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement. [...] Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées.	
Article UB 12- Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes : 1- Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.	Article UB 12- Stationnement [...] 9- Pour les équipements d'intérêt généraux: non réglementé.	Un alinéa est ajouté car la commune a déjà aménagé des aires de stationnement de capacité importante en secteur UB. Il n'est pas souhaitable d'ajouter une contrainte liée au stationnement dans le cas de constructions d'équipements publics, alors qu'il existe des aires de stationnement public situées à proximité.

2. [...] 8-Modalités d'application En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme. Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.		
--	--	--

Deux aliénas sont ajoutés à l'article 2, réglementant l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières, de **la zone UE**, zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, hospitalières et médicales, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
Article UE 2: occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières: 1- Les installations classées sous réserve : a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc... b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou	Article UE 2: occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières: [...] 5- Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. 6- La construction de bâtiments annexes, accolés ou non à la construction principale.	Il est ajouté deux alinéas dans le but de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation, notamment des logements de fonction, existantes dans la zone.

traitement adapté. 2- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige. 3- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...). 4- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.		
--	--	--

Les articles 2, 11 et 13 de la zone **1AUxp**, qui a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
Article 1AUx 2- Occupations du sol admises Sont admis sans conditions : 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts. 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme. 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...). Les serres.	Article 1AUx 2- Occupations du sol admises [...] 7- Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que les travaux réalisés n'engendre pas une réduction de la distance existante entre ces constructions et la RD976. 8- En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments existants, de même destination, à la date d'approbation du P.L.U..	Deux alinéas sont ajoutés dans le but de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : [...] 6-Les constructions à usage d'habitation, à condition : • qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, • qu'elles soient incorporées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs, au corps du bâtiment d'activités.		
Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 et 977 E, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies. a- Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales. b- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et 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. Secteur1 AU x p 6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres	Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 et 977 E, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales. <u>Cas particuliers :</u> Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Secteur1 AU x p 6.2 Les constructions doivent	L'article réglementant l'implantation des constructions, est complété du fait de l'homogénéisation des règles de recul inconstructible de 35 mètres, définies dans le cadre du complément apporté à l'étude réalisée en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du P.L.U. Il est ajouté un aliéna concernant l'implantation des ouvrages techniques afin de faciliter la réalisation de travaux et installations de renforcement des réseaux ou autres.

de l'alignement des autres voies. a. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles. b. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la route nationale, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75m. c. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés selon les mêmes règles d. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.	être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies. e. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles. f. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD976. g. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.	
Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre	Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Menuiseries, éléments de superstructure, enseignes et événements architecturaux. Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits. Les toitures : Les toitures à deux pentes seront constituées d'ardoise ou de zinc pré-patiné foncé ou d'acier ou de cuivre ou de tout type de matériaux ayant la couleur de l'ardoise. Les toitures terrasses ou de	Cet article est complété dans le but de définir des prescriptions architecturales visant à assurer la réalisation de bâtiments d'activités qualitatifs. La définition de coloris pour les façades a pour but de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments à usage d'activités. La future zone d'activités de la Fosse aux Loups se trouvant en entrée d'agglomération Est de Saint Hilaire-du-Harcouët, la commune a pour objectif d'assurer l'aménagement d'une zone d'activités qualitative.

	forme courbe sont autorisées. Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades devront être de tonalité soutenue (beige, gris,...), le blanc est interdit. Les clôtures : Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre. Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposées à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement), doublées ou non de grillage de couleurs vert, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit. Les clôtures seront implantées en limite foncière et/ou autour des aires de stockage.	
Article 1AUxp 13- Espaces libres et plantations : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m2 d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.	Article 1AUxp 13- Espaces libres et plantations : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m2 d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie. Les constructions devront être réalisées dans le respect des arbres existants et procéder au remplacement de ceux-ci en cas d'abattage indispensable.	Les alinéas ajoutés à cet article visent à préserver le patrimoine naturel existant et à imposer la réalisation de plantations, toujours dans l'objectif d'aboutir à l'aménagement d'une zone d'activités qualitative.

	Les plantations réalisées en limite de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit. Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour dix places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposée à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement).	
--	---	--

3.3- Objet n°3 : Modifications apportées au plan de zonage et définition d'orientation d'aménagement

Pour information, les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D. prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Saint Hilaire-du-Harcouët, deux orientations d'aménagement ont été définies sous la forme de schémas d'aménagement de principe des futures zones à urbaniser à court terme (1AU).

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

3.3.1- Secteur Le Manoir – Le Domaine

Etat initial :

Topographie.

Le secteur est vallonné et marqué par une pente douce allant du plateau situé au Sud vers la vallée du Harcouët située au Nord.

Occupation du sol :

Actuellement les parcelles sont utilisées à des fins agricoles, hormis une parcelle qui est en cours d'urbanisation.

Les abords des parcelles sont bordés par des haies de belles qualités

Environnement bâti :

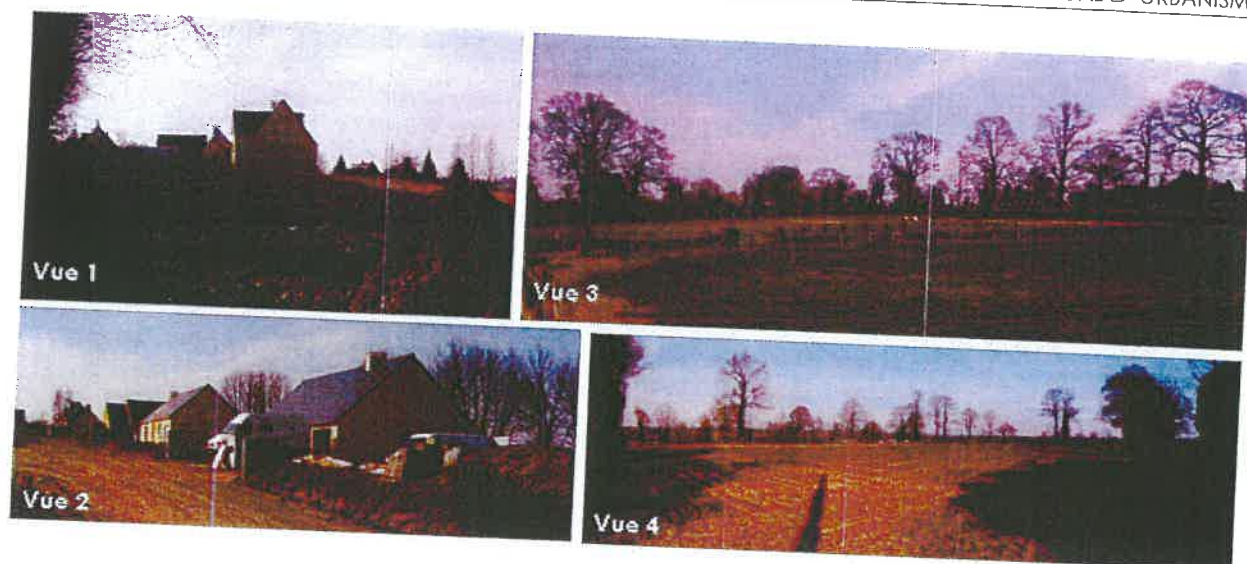
- Bâtiments agricoles :

Deux bâtiments agricoles se trouvent sur la zone ou en périphérie de cette dernière. Il s'agit d'un hangar de stockage et d'une écurie. Une distance de 50 m doit être respectée entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments accueillant des animaux.

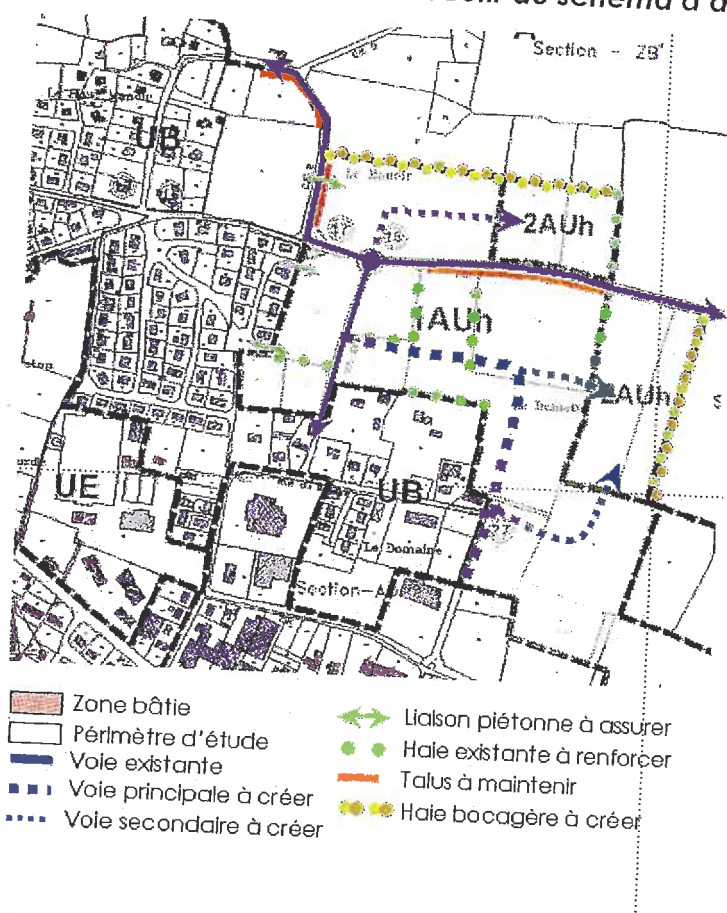
- Les zones pavillonnaires :

Un lotissement pavillonnaire est compris dans le secteur d'étude, en limites Nord-Ouest. La zone urbanisée, sous forme pavillonnaire, où les constructions sont implantées en milieu de parcelle, borde les limites Sud et Sud Ouest. Deux anciens corps de ferme sont présents dans cette zone.





Le diagnostic a permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant :



Principe de composition urbaine :

Les voies existantes sur le secteur « imposent » une certaine organisation de la voirie du secteur d'urbanisation future, afin que celui-ci fonctionne en réseau avec l'existant.

Cependant, l'implantation de ces futures voies présente une orientation Est-Ouest qui facilitera une implantation des constructions orientées plein Sud.

De plus, dans le but de favoriser le développement des modes de déplacements doux, des flèches vertes indiquent les liaisons à assurer avec le réseau de liaisons douces existantes.

Principe de traitement des espaces publics et des équipements :

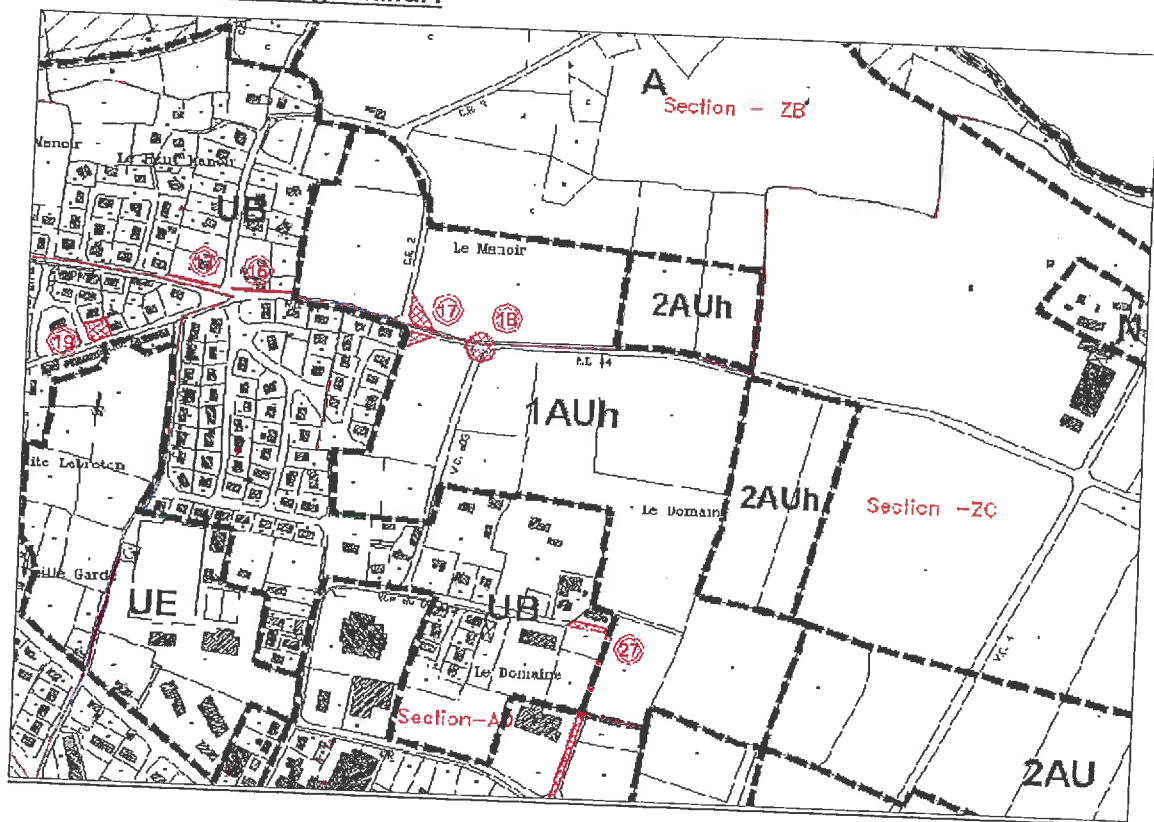
Il est souhaité par la commune que la réflexion sur la gestion des eaux de pluies soient menées à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AUh, et non opération après opération.

Principe d'implantation des constructions :

Il est préconisé une implantation des constructions favorisant un ensoleillement maximum. Ce souhait de la commune vient compléter les compléments apportés au

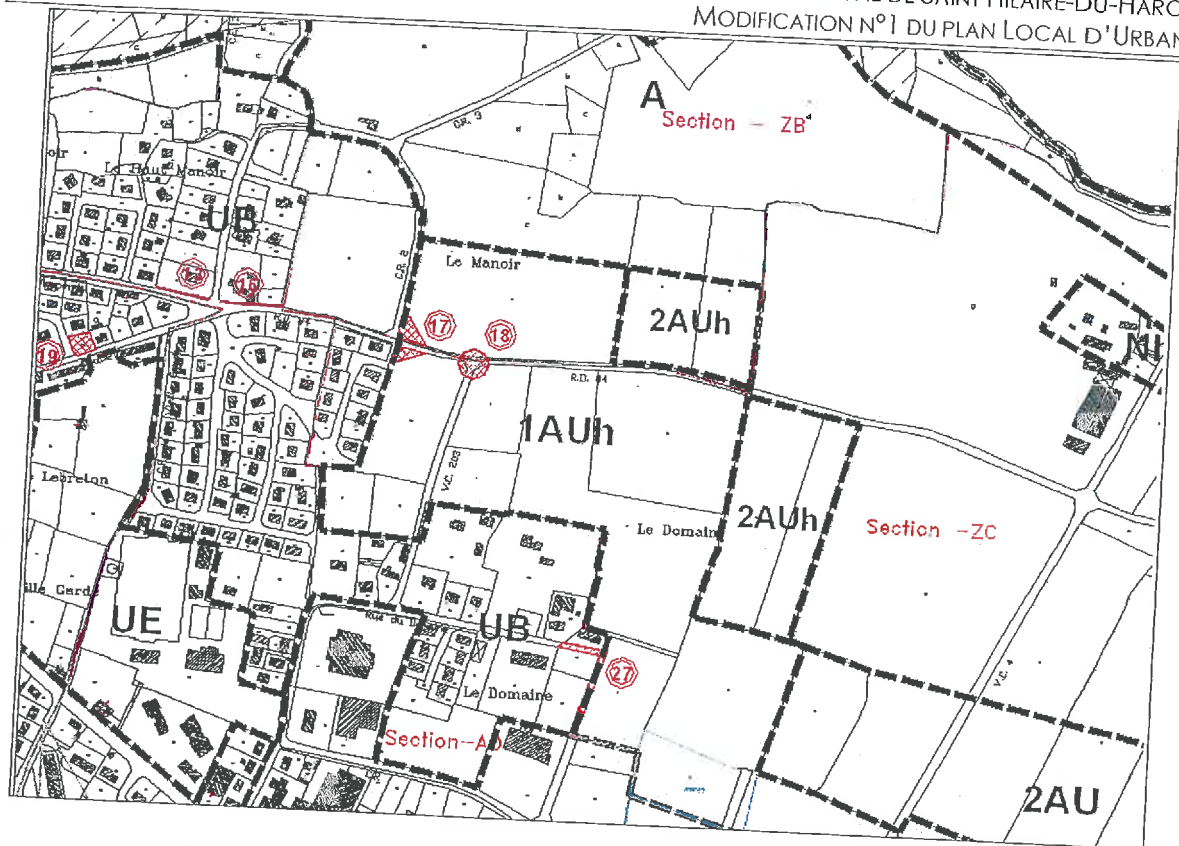
Modification apportée au plan de zonage du P.L.U. :

Extrait du plan de zonage initial :



Extrait du plan de zonage modifié :

TECAM - 47, 49 rue Kléber - B.P. 80416 - 35304 FOUGERES CEDEX
Téléphone 02.99.99.99.49 - Télécopie 02.99.99.38.11

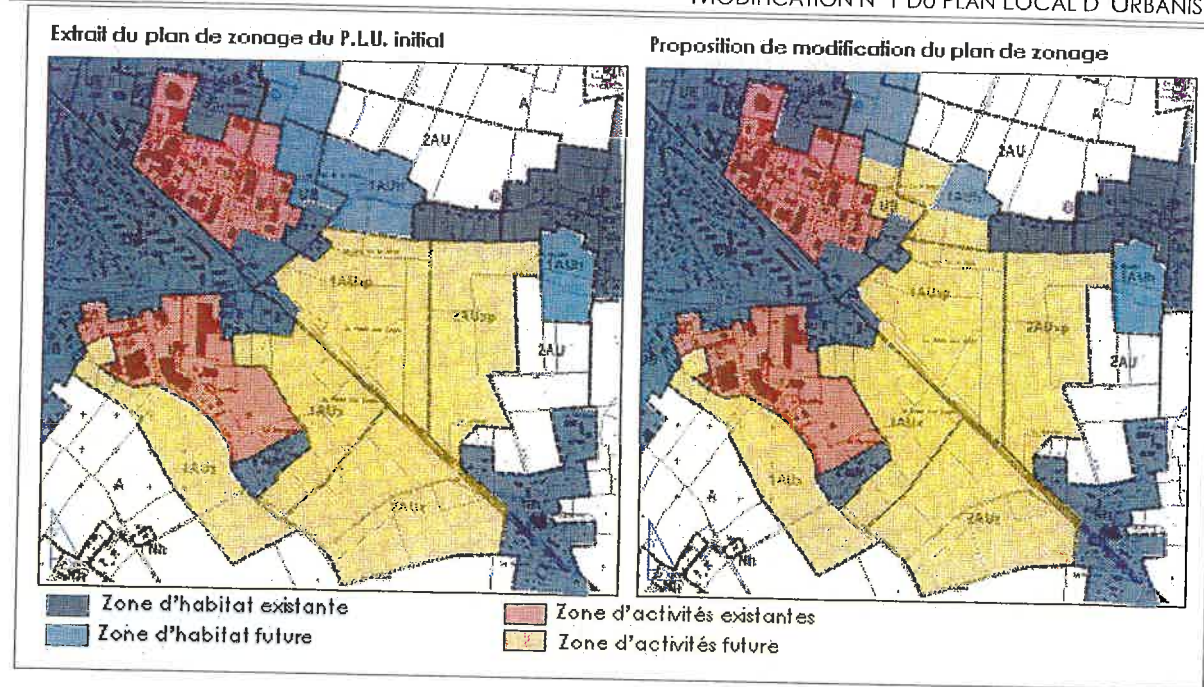


3.3.2- Le secteur de la Fosse aux Loups – du Clos de la Haye.

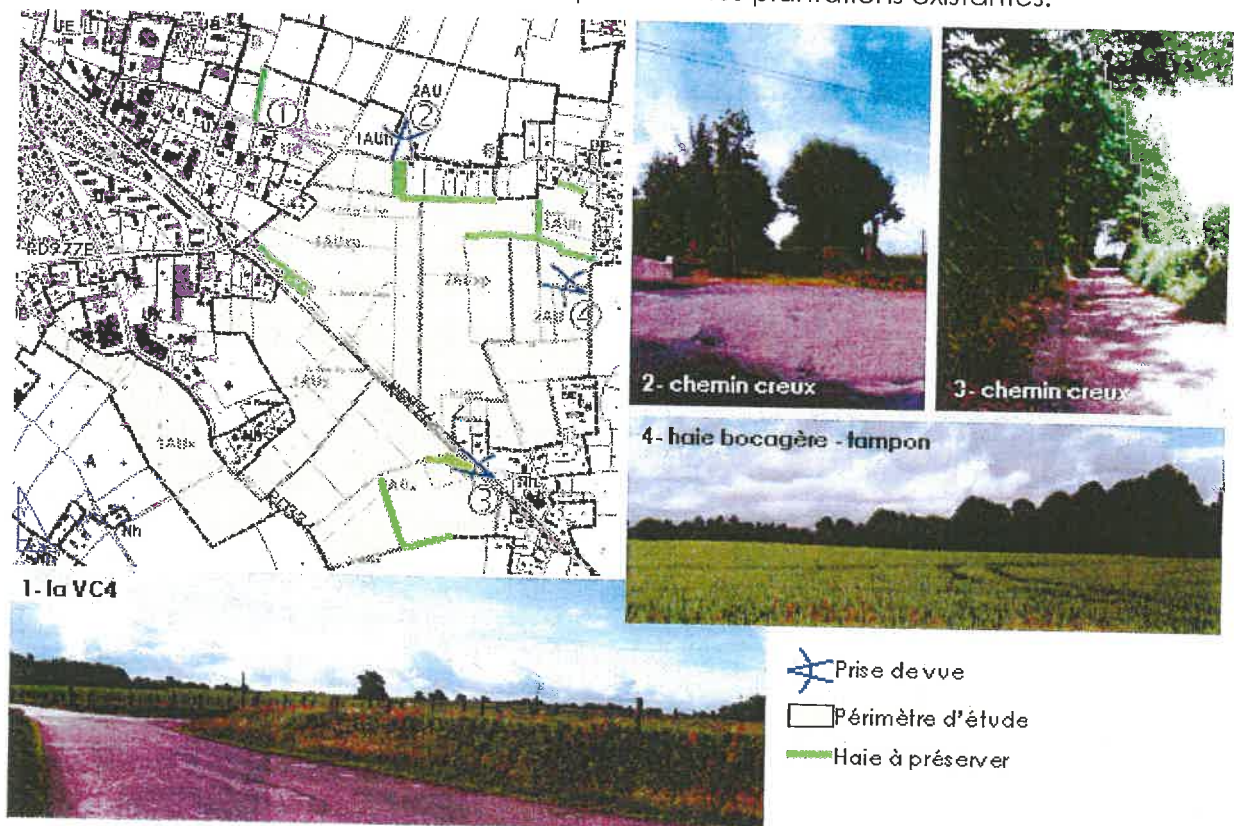
Révisé initial:

La réflexion sur l'organisation de la desserte de cet espace a entraîné une légère redistribution entre les secteurs urbains et à urbaniser à vocation résidentielle et ceux à vocation d'accueil d'activités économiques commerciales, industrielles et artisanales.

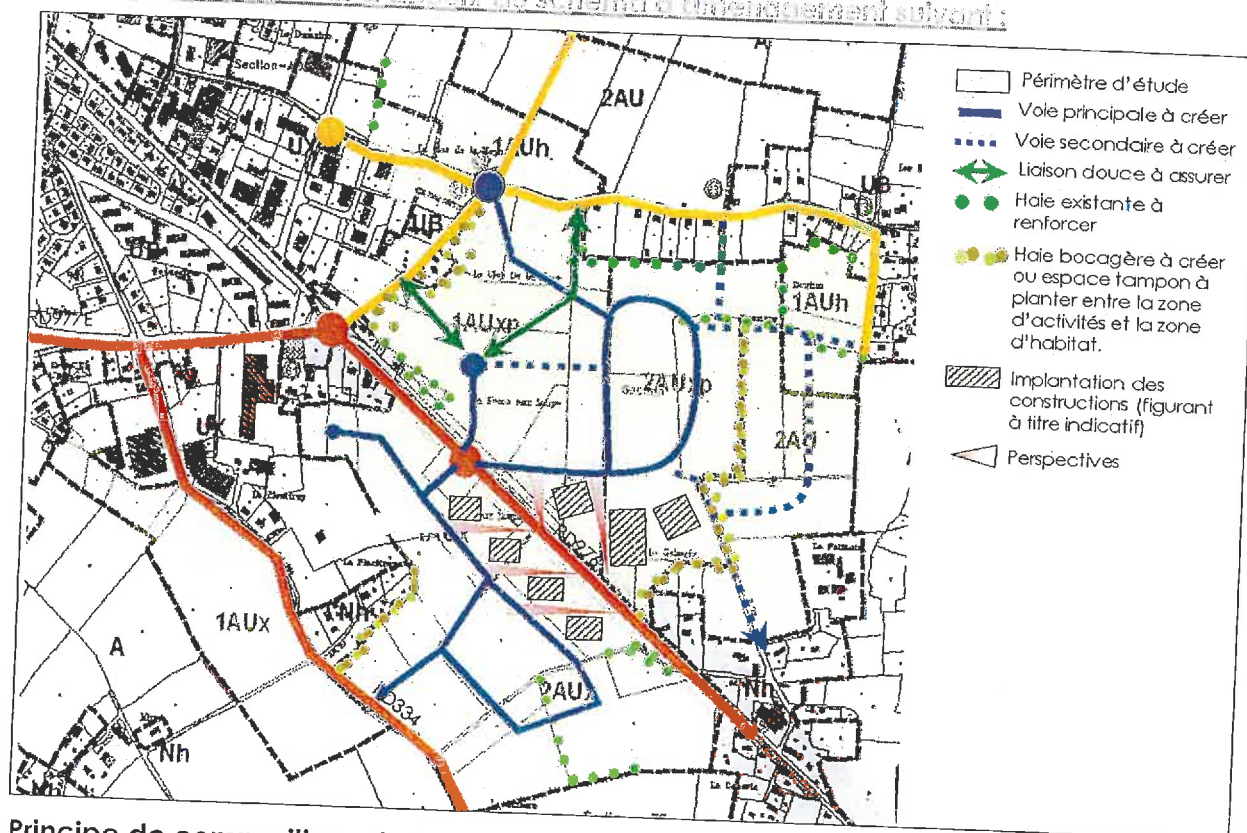
En effet, au P.L.U. initial, la zone résidentielle « coupait » la zone à vocation d'activités commerciales. Or, les déplacements des personnes, motorisés ou non, pouvant engendrer des nuisances sonores importantes dans ce secteur situé entre la zone d'activités existante et la zone d'activités à venir, le choix a été de privilégier l'installation d'activités économiques de part et d'autre de la voie communale n°4 (voir le schéma ci-dessous).



De plus, dans le cadre de cette réflexion, un repérage du patrimoine naturel d'intérêt paysager a été effectué. Le secteur de la Fosse au Loups présente des espaces ouverts de surface importante, d'où l'intérêt de préserver les plantations existantes.



Le diagnostic a permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant :



Principe de composition urbaine :

L'objectif affiché dans la définition de l'organisation de la voirie est d'assurer le lien entre la zone économique existante et la zone économique à aménager. C'est pourquoi la voie de desserte interne principale permet de relier la voie communale n°4 à la route départementale n°976.

Cette voie permet de préserver l'ambiance et les talus de la voie communale n°4, bordée de quelques constructions à usage d'habitation.

Principe de traitement des espaces publics et équipements :

Comme indiqué au paragraphe 3.2 du présent document, le règlement écrit est enrichi dans le but de préciser les règles définissant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. Le but est d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et des aires de stockage, au sein d'un secteur qui marquera à terme, l'entrée d'agglomération est de Saint Hilaire-du-Harcouët. Toujours dans le but de valoriser l'entrée d'agglomération de la ville, l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., est complétée (voir le 3.4). Aussi, dans le but de limiter les nuisances sonores et visuelles entre les zones d'habitat et les zones d'activités, la plantation d'une haie bocagère ou d'un espace tampon figure au schéma d'orientation d'aménagement.

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de ne pas bloquer les projets à venir en zone d'activités, rien n'est précisé en termes d'implantation des constructions. En revanche, en zone à urbaniser à vocation d'habitat, il est préconisé une orientation des constructions à usage d'habitation plein Sud.

→ La ou les opérations futures devront être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

3.4- Objet n°4 : Compléments apportés à l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans le cadre du P.L.U.

Contexte réglementaire

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi " Barnier " relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en vigueur au 1er janvier 1997. Egalement appelé "amendement Dupont ", cet article régit l'urbanisation aux abords de certaines voiries. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation le long des voies recensées par " l'amendement Dupont " doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

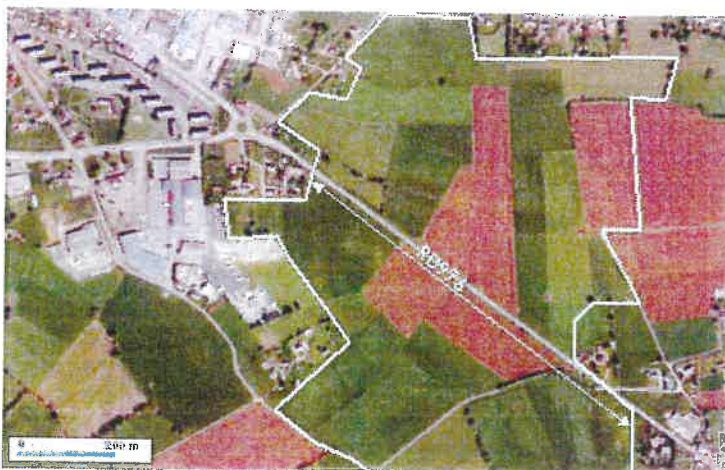
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière [...].

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Etat initial :



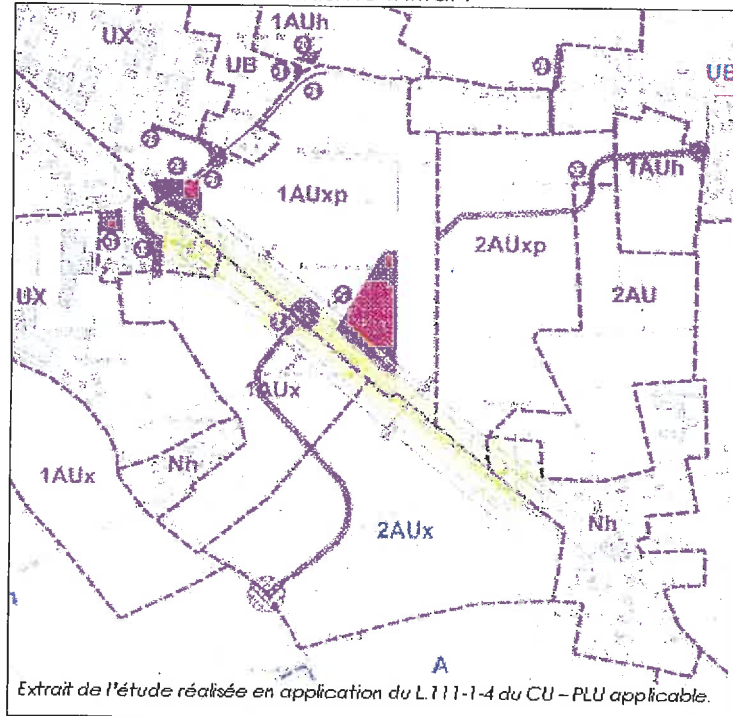
Le P.L.U., approuvé le 27 janvier 2008, avait déjà intégré, dans le cadre de sa réalisation, une étude en application de l'article L.111-1-4 du code, visant la réduction de la marge de recul sur le secteur de la Fosse aux Loups, de part et d'autre de la RD976.

La marge de recul inconstructible définie sur ce secteur, à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales, présente une « originalité »

puisque cette marge diffère en fonction du type de secteur, de sa localisation, mais aussi à la lecture des différentes pièces constitutives du PLU.

C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui homogénéiser les distances de ces marges de reculs inconstructibles, afin d'assurer un aménagement de l'entrée d'agglomération qualitatif et éventuellement la réduire à 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976.

Le document d'urbanisme initial :



Le secteur d'étude est repéré, au document d'urbanisme réglementaire en vigueur, en zone 1AUxp, 1AUx, 2AUxp et 2AUx.

Ce site à vocation à accueillir une zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Une étude en application de l'article L.111-1-4 du CU a déjà été réalisée et figure au dossier de PLU applicable.

Cependant, la réduction des marges de recul proposée dans le cadre de cette étude (50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976, sur une large partie du secteur de la Fosse aux Loups et 75 mètres en limite Nord-Ouest), ne correspond pas à la

règle figurant au règlement écrit du PLU (35 mètres en secteur 1AUxp et 50 mètres en secteur 1AUx).

La commune de Saint Hilaire-du-Harcouët souhaite donc faire une mise à jour de cette étude dans le but d'assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du secteur d'activités de la Fosse aux Loups.

L'objectif aujourd'hui est de réduire la marge de recul inconstructible initiale de 75 mètres à 35 mètres.

L'environnement :

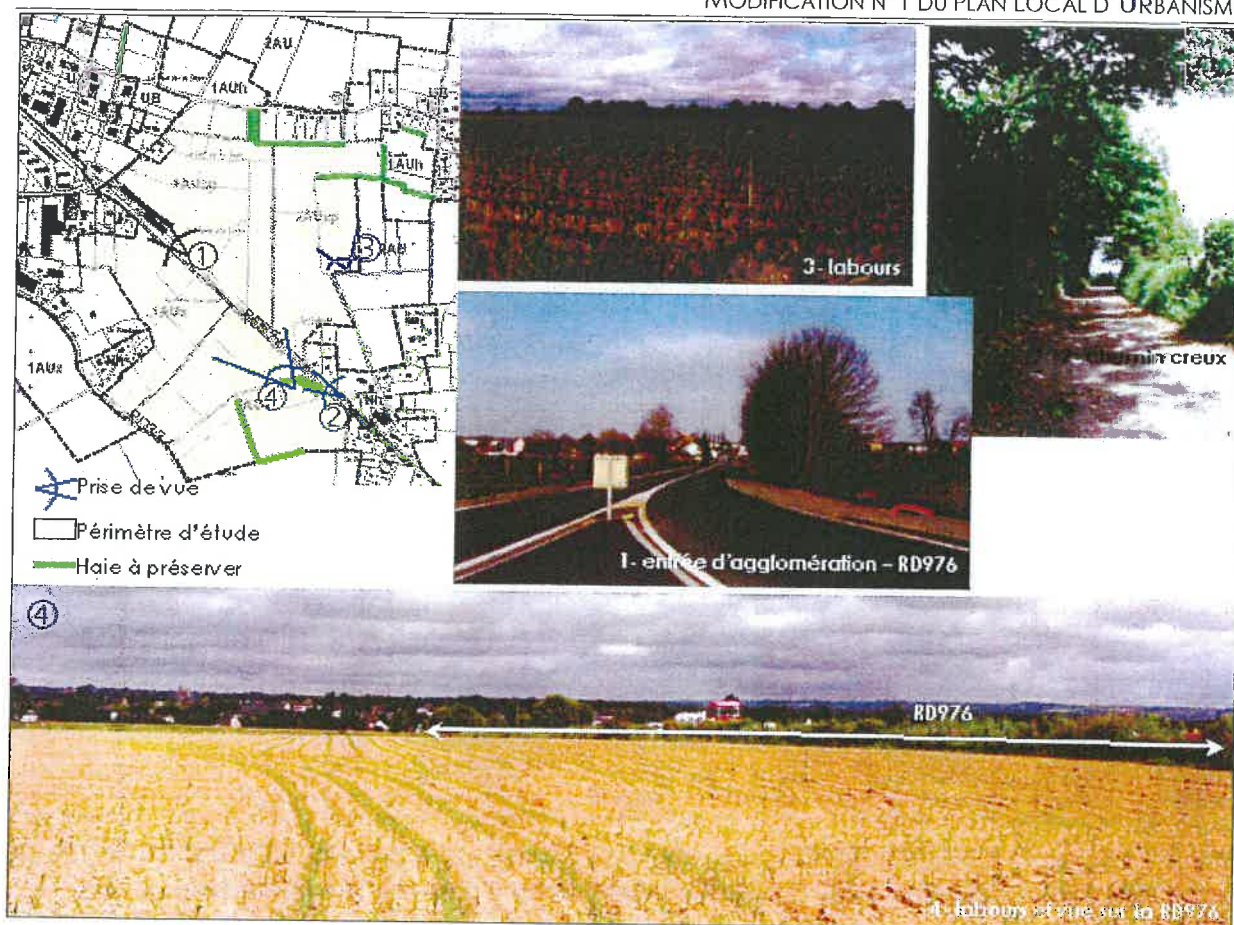
Le secteur est traversé par la RD976, route dernièrement déclassée du réseau national, mais figurant toujours en route classée à grande circulation.

Il présente une topographie favorable, avec une pente orientée Nord-Ouest. Cette pente permet, depuis l'accès Est, notamment depuis le point n°1, de bénéficier non seulement d'une vue dégagée sur les secteurs d'urbanisation future, mais aussi sur l'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët.

→ Le site bénéficie d'un effet vitrine important de part et d'autre de la RD976, et l'absence de végétation permet de bénéficier de vues lointaines.

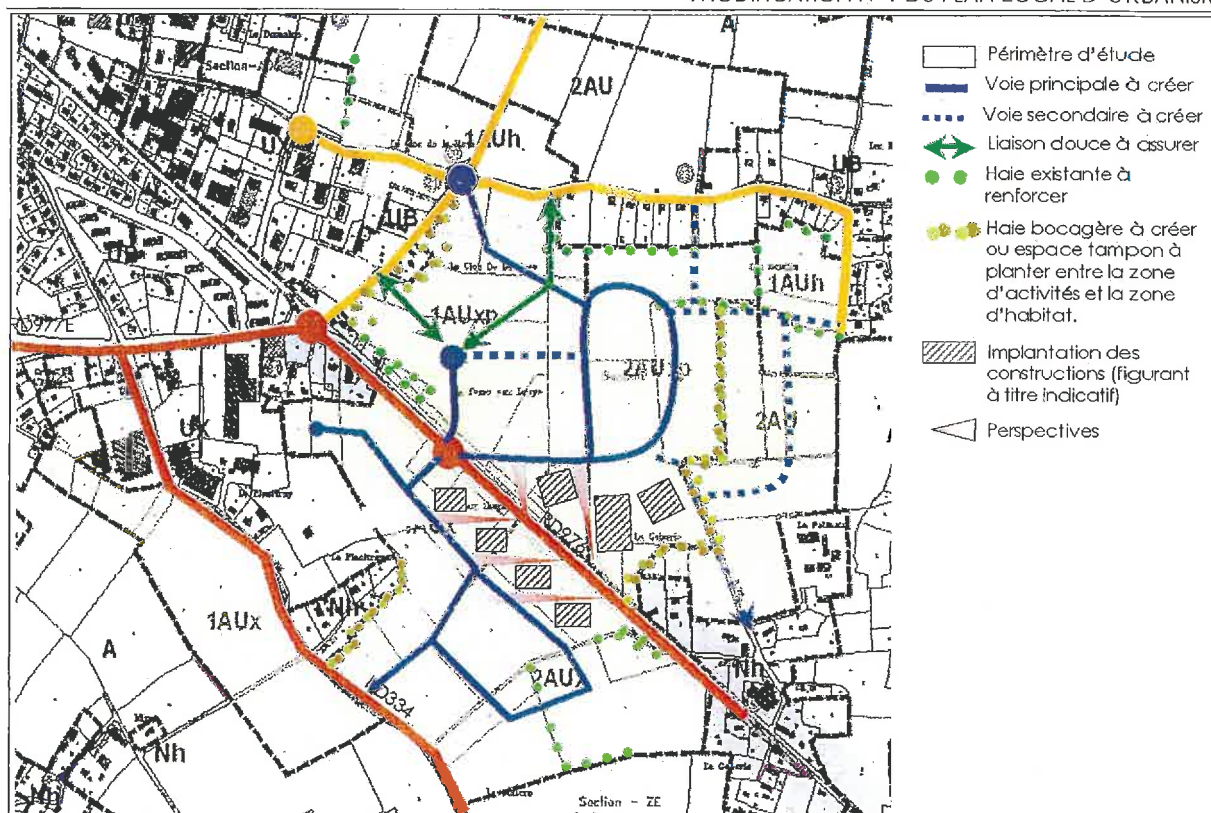
Le secteur est constitué de larges parcelles de labours et de prés. Le secteur compte peu de patrimoine naturel, quelques haies bocagères principalement, qu'il paraît important d'intégrer au projet d'aménagement.

→ Un traitement paysager de qualité, de la zone située entre la voie et les futurs bâtiments, participerait à l'ambiance qualitative de la future zone d'activités.



Organisation spatiale proposée :

Comme indiqué dans l'objet n°3 du présent projet de modification du P.L.U., une orientation d'aménagement a été définie sur le secteur de la Fosse aux Loups. Le schéma suivant figure donc au dossier.



Un projet d'implantation d'un centre commercial est en cours de réflexion sur la zone 1AUxp. Cependant, dans sa définition actuelle, celui-ci fonctionne en impasse.

L'orientation préconise au contraire une organisation de la voirie sous la forme d'un réseau.

De plus, dans le but d'assurer la sécurité des personnes, l'ensemble des voies principales desservant la zone déboucheront sur le rond point aménagé sur la RD976.

Celui-ci aura deux rôles : il marquera l'entrée d'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët et imposera un ralentissement des véhicules.

Analyse du projet au regard des cinq critères :

1- La prise en compte des nuisances :

La future zone d'activités de la Fosse aux Loups étant traversée par la RD976, celle-ci sera soumise à des nuisances sonores.

Le rond-point, ainsi que le projet d'aménagement d'un créneau de dépassement en direction de Domfront, engendreront des nuisances sonores supplémentaires liées aux accélérations- décélérations des véhicules.

Cependant, la réalisation de quelques plantations, sur l'espace inconstructible de 35 mètres, limitera la propagation des ondes sonores.

Autrement, le secteur n'est pas soumis à d'autres types de nuisances (olfactives, visuelles,...).

2- La prise en compte de la sécurité :

L'ensemble des voies desservant le secteur de la Fosse aux Loups déboucheront sur un rond -point existant, qui a préalablement été aménagé à cet effet.

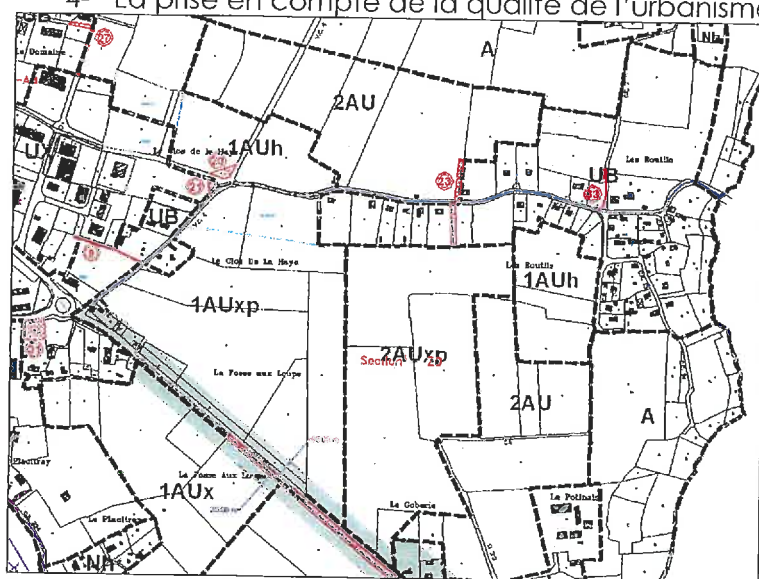
La réduction de la marge de recul n'engendrera donc aucun problème de circulation routière. Celle-ci marquera d'autant mieux l'entrée d'agglomération et favorisera ainsi le ralentissement des véhicules.

3- La prise en compte de la qualité architecturale :

Dans le cadre de l'étude Loi Barnier réalisée lors de la révision du P.L.U. de Saint Hilaire-du-Harcouët sur le secteur de la Fosse aux Loups, des prescriptions architecturales et d'implantations des constructions avaient été définies.

De plus, dans le cadre du projet de modification du P.L.U., il est proposé de compléter ces prescriptions architecturales, notamment en précisant les règles du P.L.U. traitant de l'aspect extérieur des constructions (menuiseries, éléments de superstructures, les enseignes lumineuses, les toitures, la couleur des matériaux des façades...).

4- La prise en compte de la qualité de l'urbanisme :



Extrait du plan de zonage modifié

L'aménagement de la bande inconstructible de 35 mètres, comptée à partir de l'axe de la voie en espace paysager, ainsi que le maintien du patrimoine naturel existant participera à l'image qualitative de la zone d'activités, souhaitée par la ville.

La prise en compte dans le schéma d'aménagement des zones à urbaniser à court et long terme assurera une homogénéité du traitement de l'entrée d'agglomération.



5- La prise en compte de la qualité du paysage :

Le secteur étant à vocation d'accueil d'activités économiques, la réduction de la marge de recul n'affectera pas la qualité de la perspective paysagère :

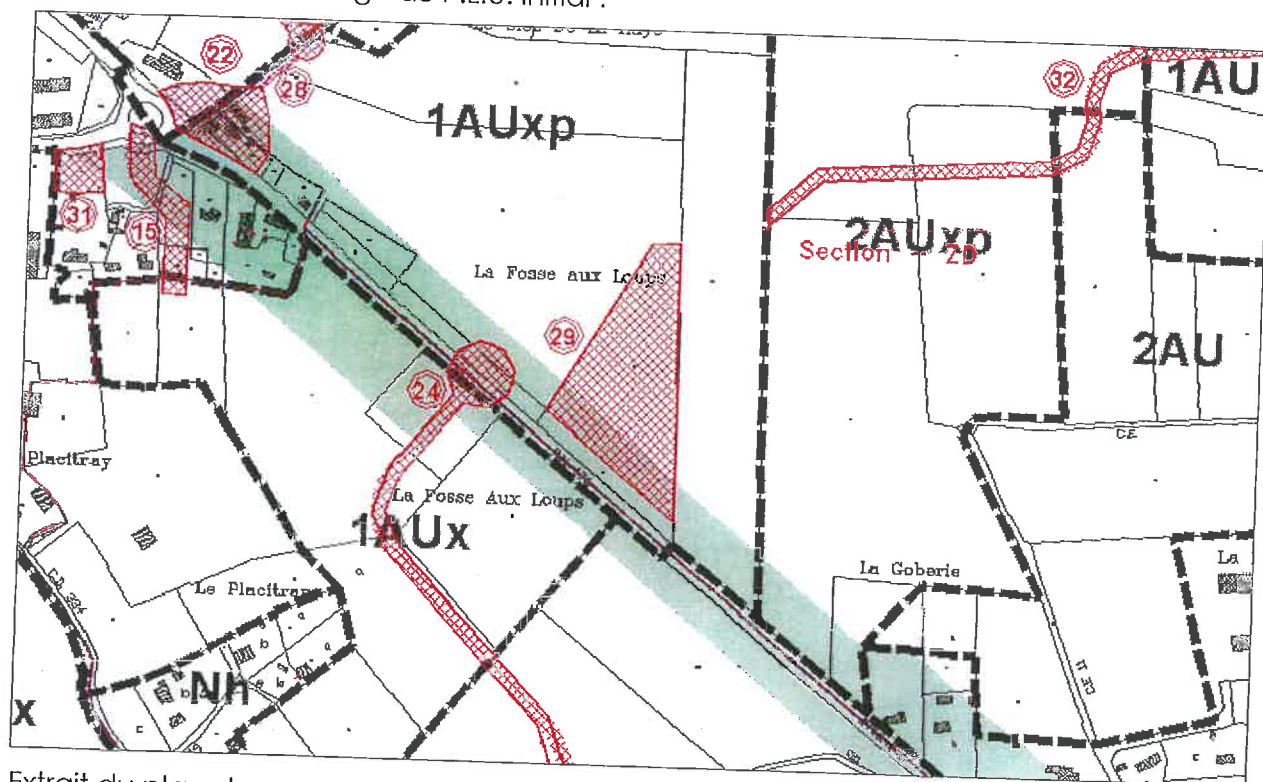
- dans le sens le Teilleul ⇔ Saint Hilaire-du-Harcouët, la limite de zone constructible sera située en retrait par rapport à l'alignement des constructions existantes dans le village de la Goberie. Le traitement en espace vert de l'espace inconstructible assurera une « respiration » de qualité. Le traitement de cet espace devra favoriser la valorisation d'un cône visuel sur l'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët.

-en sortie d'agglomération, la réalisation de plantations au sein de la zone inconstructible assurera la valorisation de ce secteur « pauvre » d'un point de vue paysager.

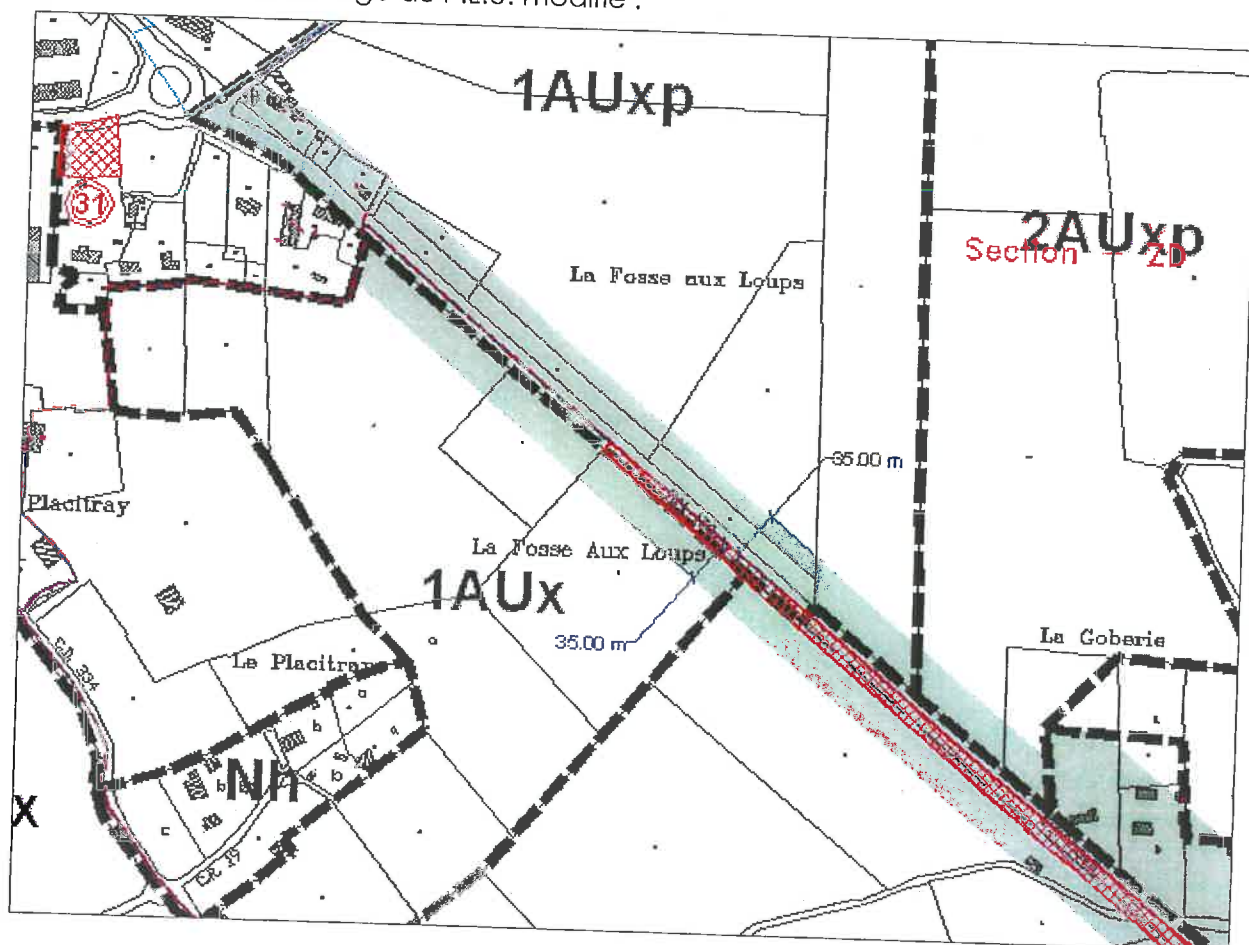
De plus, l'article 13 du règlement écrit du P.L.U., définissant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations a fait l'objet d'un complément visant à préserver les plantations existantes et à cadrer les plantations à réaliser.

Modification apportée au plan de zonage :

Extrait du plan de zonage du P.L.U. initial :



Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié :



4- Procédure

Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Hilaire-du-Harcouët,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.

Elle est menée selon les dispositions des articles L.123-13, R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- La notice de présentation (annexe au rapport de présentation du P.L.U.)
- Le tableau de l'évolution des superficies des zones,
- Les orientations d'aménagement des secteurs de la « Fosse aux Loups - du Clos de la Haye » et du lieu-dit « Le Manoir-Le Domaine ».
- Un extrait du règlement du P.L.U. initial, zone UA, UB, UE, 1 Aux.
- Un extrait du règlement du P.L.U. modifié, zone UA, UB, UE, 1 Aux.
- Le tableau des emplacements réservés.
- Le complément à l'étude menée en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Le plan de zonage du P.L.U. initial.
- Le plan de zonage du P.L.U. modifié.

5-Evolution des superficies des zones du plan local d'urbanisme

TABLEAU DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INITIAL

UB	127,00	168,92	41,92
UC	39,50	0,00	-39,50
UE	0,00	47,69	47,69
UX	35,00	51,74	16,74
UY	0,00	6,37	6,37
UZ	0,00	2,39	2,39
1NA	31,00		
1AUh		37,81	6,81
2 AU	0,00	28,27	28,27
2NA	57,00		
2AUh		18,91	38,09
1 AUx	0,00	10,61	10,61
2 AUx	0,00	19,32	
1 AUxp	0,00	19,49	19,49
2 AUxp	0,00	14,33	14,33
Nh	0,00	41,75	41,75
NP		269,54	48,54
ND	221,00		
NC	430,00		
A		220,74	-209,26
Espaces Boisés Classés	0,00	0,00	
Total commune	1 012,00	1 012,00	

TABLEAU DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE

NOM DE LA ZONE	SURFACE PLAN LOCAL D'URBANISME INITIAL	SURFACE PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE
UA	54,12	54,12
UB	168,92	169,75
UE	47,69	47,69
UX	51,74	52,32
UY	6,37	6,37
UZ	2,39	2,39
1AUh	37,81	34,18
2AU	28,27	28,27
2AUh	18,91	18,91
1AUx	10,61	10,61
2AUx	19,32	19,32
1AUxp	19,49	21,71
2AUxp	14,33	14,33
Nh	41,75	41,75
NP	269,54	269,54
A	220,74	220,74
Espaces Boisés Classés	0	0
Total commune	1012.00	1012.00