

Commune de
St-MALO-DE-LA-LANDE
(Département de la Manche)



CARTE COMMUNALE

révision septembre 2014

- I RAPPORT DE PRESENTATION**
- II LES REGLES D'URBANISME**
- III LE PLAN DE ZONAGE**
- IV ANNEXES**

SOMMAIRE

I - RAPPORT DE PRESENTATION

1) ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

• Situation géographique et administrative	P 3
• La commune et son contexte	P 8
• Notes historiques	P 8
• Patrimoine architectural	P 8
• Patrimoine naturel	P 12
• Nuisances et pollution	P 15
• Risques naturels	P 16
• Ressources en eau potable	P 20
• Cadre naturel	P 21
▪ Géologie sommaire	
▪ Topographie	
▪ Hydrographie	
▪ Végétation	
▪ Climat	
• Paysages	P 29
▪ Paysages naturels	
▪ Paysages urbains	
• La trame viaire	P 37
• Sécurité routière	P 39
• Le cadre bâti	P 40
• Pression foncière	P 45
• <u>Démographie</u>	P 46
• Emplois	P 46
• <u>Logements et constructions</u>	P 47
• <u>Agriculture</u>	P 49
• <u>Commerces services et activités</u>	P 52
• Infrastructure	P 58
• Projets communaux	P 63
• <u>Contraintes supra-communales</u> – servitudes	P 63
• Autres contraintes	P 66

2) CONTEXTE DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

3) OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT

• Objectifs	P 68
• Choix d'aménagement	P 68
• Délimitation des zones	P 69
• Zones de préemption	P 71

4) INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT

• Incidences sur la démographie et le logement	P 72
• Incidences sur les équipements	P 74
• Incidences sur le paysage bâti	P 74
• Incidences sur les paysages naturels	P 75
• Incidences sur l'environnement	P 76
• Incidence sur les ressources et équipements	P 76
• Incidence sur les espaces agricoles	P 76

5) POINTS PARTICULIERS PRIS EN COMPTE	P 76
• Protection des ressources en eau	P 76
• Lutte contre le bruit	P 76
• Lutte contre l'incendie	P 76
• Sécurité routière	P 76
• Risques naturels	P 77
• Installations classées - bâtiments d'élevage	P 78
• Zonage assainissement	P 78
• Espaces boisés – patrimoine naturel	P 78
• Alimentation en eau potable	P 78
• Charte GEPER	P 78

II – REGLES D'URBANISME

REGLES GENERALES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	P 79
LES ZONES CONSTRUCIBLES C	P 81
LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE N	P 81

III – DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plans de zonage annexés au rapport

IV - ANNEXES

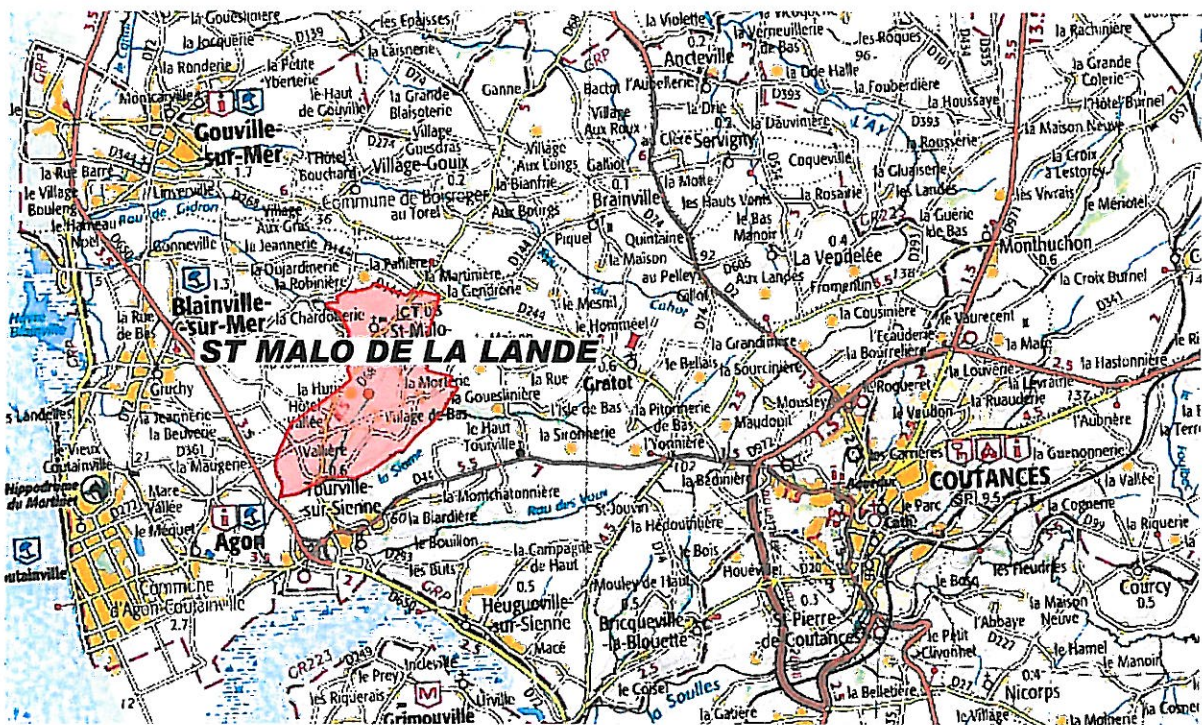
Les documents suivants sont annexés ou disponibles en mairie.

- Servitudes de protection des monuments historiques AC1
- Architecture préventive
 - Loi N°2001-44 du 17 janvier 2001
 - Décret N°2002-89 du 16 janvier 2002
- Arrêté et circulaire relatifs aux installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitude aéronautiques.
- Carte des risques d'inondation (Atlas Départemental)
- Plan réseau électrique
- Plan du réseau d'eau potable.
- ETUDE « ZONAGE D'ASSAINISSEMENT » habitat, sols et aptitude.

1) ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

► Situation géographique et administrative

La commune de St-Malo-de-la-Lande est une commune rurale située à proximité du littoral ouest du département de la Manche, au nord du havre de Regnéville, à 8km à l'ouest de Coutances, dans le triangle Coutances-Agon-Coutainville-Gouville-sur-mer.



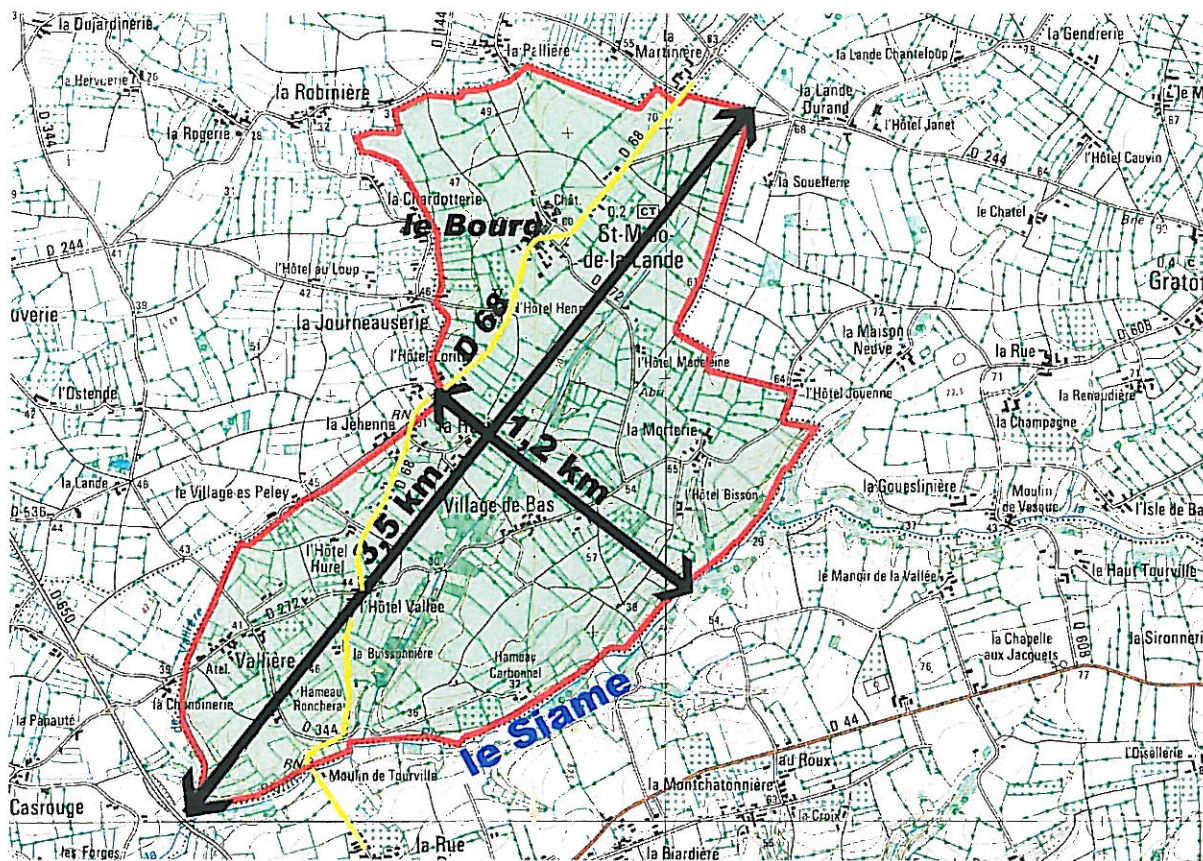
La commune s'étend sur 4 KM2, à une altitude comprise entre 71m et 18 m. La Population en 2011 est de 477 habitants.



Saint Malo-de-la-lande

<u>Région</u>	<u>Basse-Normandie</u>
<u>Département</u>	Manche
<u>Arrondissement</u>	Coutances
<u>Canton</u>	Saint Malo-de-la-lande
<u>Code INSEE</u>	50506
<u>Code postal</u>	50200
<u>Intercommunalité</u>	Communauté de Communes du Canton de St-Malo-de-la-Lande
<u>Longitude</u>	00° 50' 11" Ouest
<u>Superficie</u>	4,01 km ²
<u>Population sans doubles comptes</u>	417
<u>Densité</u>	111 hab./km ²

FICHE D'IDENTITE DE LA COMMUNE



Saint-Malo-de-la-Lande - Le territoire communal

Le territoire communal est marqué par :

- la Route D 68 qui traverse la commune du Nord-Est au sud-ouest et qui a servi d'épine dorsale au développement de l'urbanisation.
- Le ruisseau le Siame qui constitue la limite naturelle sud-est du territoire communal.
- Une petite vallée qui traverse la commune à l'est de la D68.

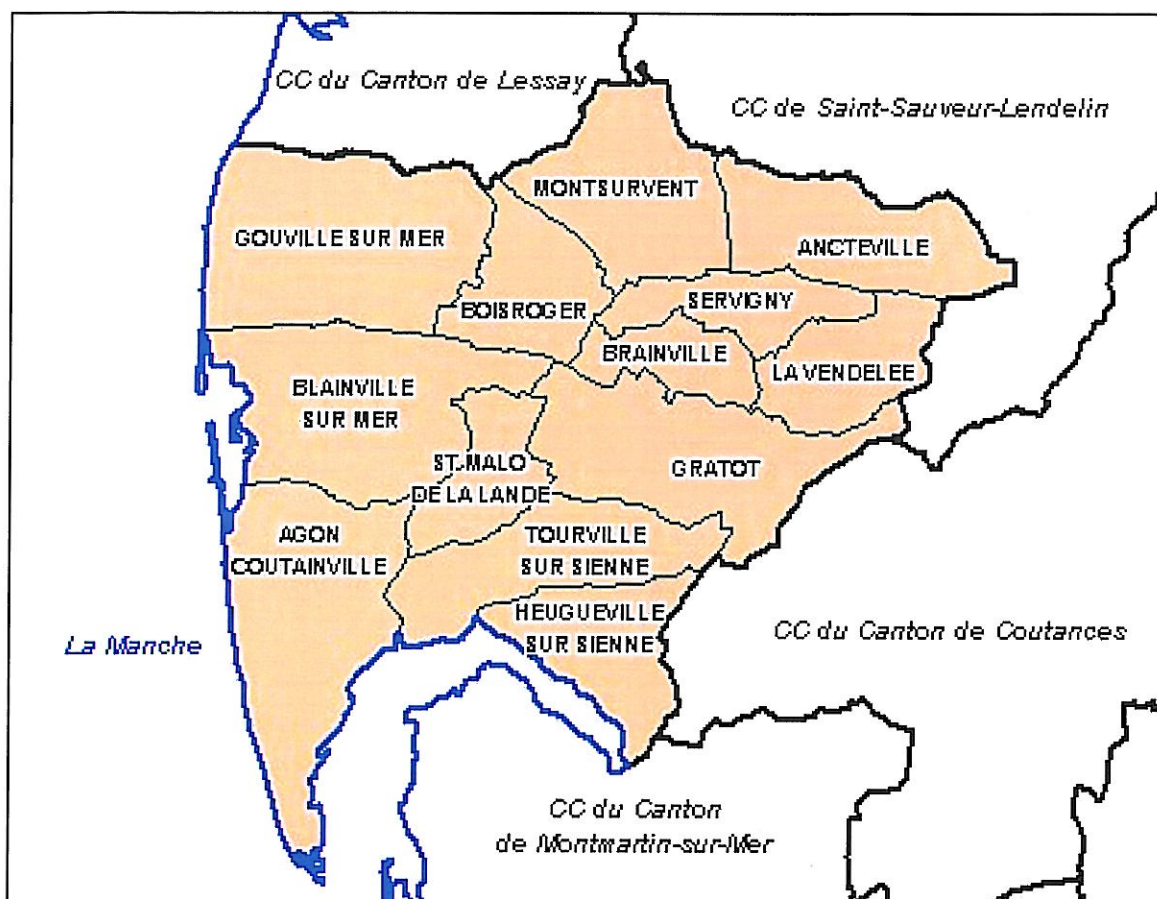
ST-MALO-DE-LA-LANDE est le chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Coutances



Arrondissement de Coutances

SAINT-MALÔ-DE-LA LANDE, adhère à la communauté de communes du canton de St-Malo-de-la-Lande qui regroupe les 13 communes du canton :

AGON COUTAINVILLE, ANCTEVILLE, BLAINVILLE SUR MER, BRAINVILLE, BOISROGER, GOUVILLE SUR MER, GRATOT, HEUGUEVILLE SUR SIENNE, LA VENDELEE, MONTSURVENT, SAINT MALO DE LA LANDE, SERVIGNY, TOURVILLE SUR



« INTERCOMMUNALITE du Canton de Saint-Malo-de-la-Lande »

La Communauté de communes a pour compétence :

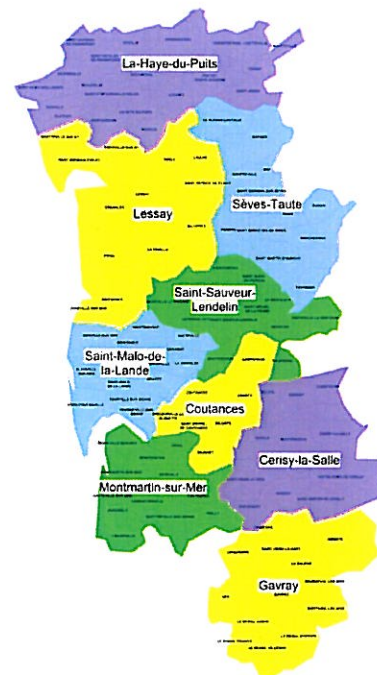
- **Aménagement de l'espace**
 - réalisation de documents d'urbanisme prévisionnels
 - élaboration de la charte intercommunale de développement et d'aménagement
 - aménagement et gestion de zones d'activité
- **Développement économique**
 - gestion de la taxe professionnelle
 - Aide à la création et l'implantation d'activités économiques
 - étude et aménagement de secteurs touristiques
- **Logement**
 - construction de logements sociaux, mise en place des programmes locaux de l'habitat, restauration des bâtiments communaux à but locatif...
- **Environnement**
 - collecte et traitement des ordures ménagères

- actions en faveur de la protection de l'environnement et de la mise en valeur du cadre de vie
- entretien des sentiers pédestres d'intérêt intercommunal et des rivières et canaux
- **Voiries**
- **Tourisme**
 - surveillance des plages pendant la période estivale
 - aides à l'organisation de manifestations contribuant au développement du tourisme
 - communication sur les équipements et atouts touristiques et culturels
 - étude et aménagement de secteurs touristiques
- **Enseignement**
 - organisation des transports scolaires
 - gestion du collège d'Agon-Coutainville
 - prise en charge de l'investissement des collèges d'Agon-Coutainville et Jacques Prévert à Coutances
- **Action sociale**
- **Secours et lutte contre l'incendie**
- **Aménagement numérique du territoire**
 - établissement et exploitation des infrastructures et des réseaux de télécommunication, promotion des usages en matière de technologie de l'information.

L'INTERCOMMUNALITE du Canton de Saint-Malo-de-la-Lande est rattachée au pays de Coutances dont le territoire est formalisé aujourd'hui par le SCOT du Centre Manche Ouest..

Les collectivités membres du Pays de Coutances ont donné compétence au Syndicat Mixte du Pays de Coutances pour élaborer et suivre le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette démarche initiée en fin d'année 2004, participe à la fédération des acteurs et à une réflexion plus large sur l'avenir du territoire en matière d'aménagement.

Le "Centre Manche Ouest" est le territoire reconnu par arrêté préfectoral du 23 mai 2003 pour la réalisation de ce SCOT. Il couvre parfaitement le Pays de Coutances (9 communautés de communes, 113 communes, 65800 habitants en 1999) Le SCOT a été approuvé le 12 Février 2010 devant le Comité syndical et s'applique à la Carte Communale. Ce document est en révision depuis le 18/12/2012



le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme. Son objectif de « mise en cohérence » n'a de sens que si les orientations définies de manière concertée à l'échelle du SCOT sont déclinées dans chaque commune, notamment à travers les cartes communales

Les communes intégrant le pays de Coutances sont donc fortement encouragées à établir ou réviser leur carte communale pour décliner les principes du SCOT sur leur territoire ou à les intégrer lors de leur révision.

I.

► La Commune et son contexte :

Malgré un développement soutenu de la population la commune a conservé son caractère rural, les activités sont principalement agricoles. Deux pôles urbains rayonnent sur le territoire communal : Coutances et Agon-Coutainville.

L'urbanisation de SAINT-MALÔ-DE-LA LANDE est principalement concentrée dans le bourg et dans de nombreux hameaux implantés le long de la RD 68 et de la RD 272

► Notes Historiques :

Saint Malo-de-la-Lande est ainsi appelé en l'honneur de Sanctus Machutus, alias, en Bretagne, Saint Malo, l'adjonction la Lande » fait référence aux étendues de friches, envahies d'ajoncs et de fougères, inaptés aux labours et qui n'offraient, avant la Révolution, que de médiocres pacages pour menu bétail. Le cahier de doléances rédigé le premier mars 1789 en constate l'existence pour expliquer la nécessité où se trouvent les Malouins de se diriger vers les professions maritimes.

La toponymie malouine a conservé le souvenir de ces landes aujourd'hui défrichées puisqu'il existe encore un lieu-dit "La plate Lande".

(Extrait de la monographie de Serge Desoulle - St Malo de la Lande).

Lors de la libération de la Normandie en 1944 la commune n'a pas subi de démolitions.

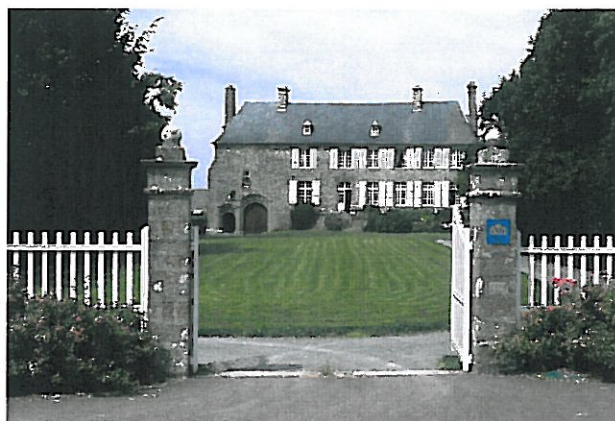
► Patrimoine architectural:

• Bâtiments classés :

Le manoir de Saint-Malo situé à l'entrée nord du bourg est une demeure seigneuriale de la fin du XVe siècle, il est inscrit aux monuments historiques par arrêté du 1er septembre 2004.



Vue du parc



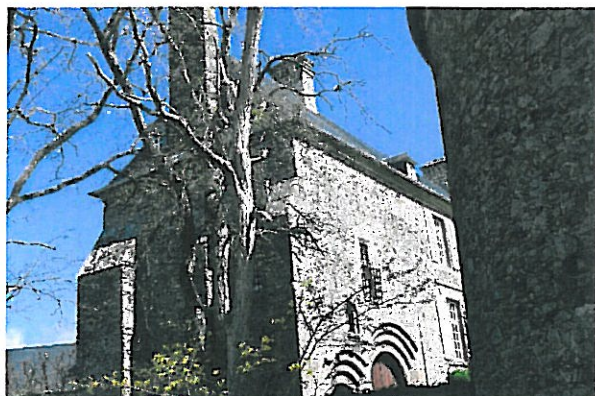
Vue de la route départementale

« Le corps de logis remonterait aux 15e - 16e siècles. L'édifice a subi diverses transformations au cours des 17e, 18e et 19e siècles, dont un remaniement complet de ses plans de circulation au 17e. Un escalier en vis subsiste sur l'élévation postérieure. Au 17e siècle, un nouvel escalier en bois, à jour carré aéré est construit. La salle des gardes a conservé sa cheminée, sa crédence, ses ouvertures et ses éléments peints. »
Source : Monuments historiques | Base Mérimée

Sont inscrits par arrêté du 1er septembre 2004 :

- ✓ Les façades et les toitures du manoir, ainsi que la salle des gardes avec son aménagement intérieur
- ✓ le colombier
- ✓ les haies talutées ZA 19) :

La partie la plus ancienne se situe au Nord, le colombier imposant se situe sur le côté Ouest à cheval sur le mur de clôture, on note des contreforts (antérieurs au XVIIe siècle) et un double porche.



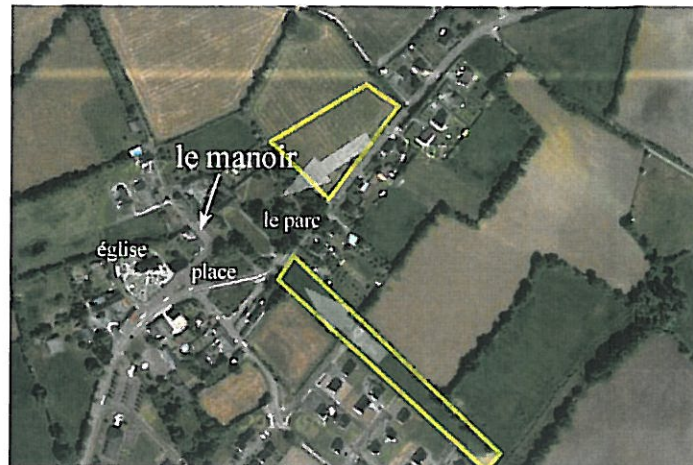
Au XIXe siècle une partie sud-ouest du manoir a été démolie pour permettre l'accès à la mairie et l'école aménagée à l'époque dans l'aile Nord du château.

Le château et son parc ont été démantelés en plusieurs propriétés, les parcelles attenantes au manoir et en particulier celle située dans la perspective de la façade sud ont été préservées de toute urbanisation.

Il conviendra dans le cadre du plan de zonage de maintenir cette protection, en particulier dans la perspective sud-est du château.



Parcelle au sud-est du château



Le colombier imposant implanté en bordure de la place de la mairie marque fortement l'image du bourg de Saint-Malo-de-la-Lande.

• **Bâtiments religieux :**

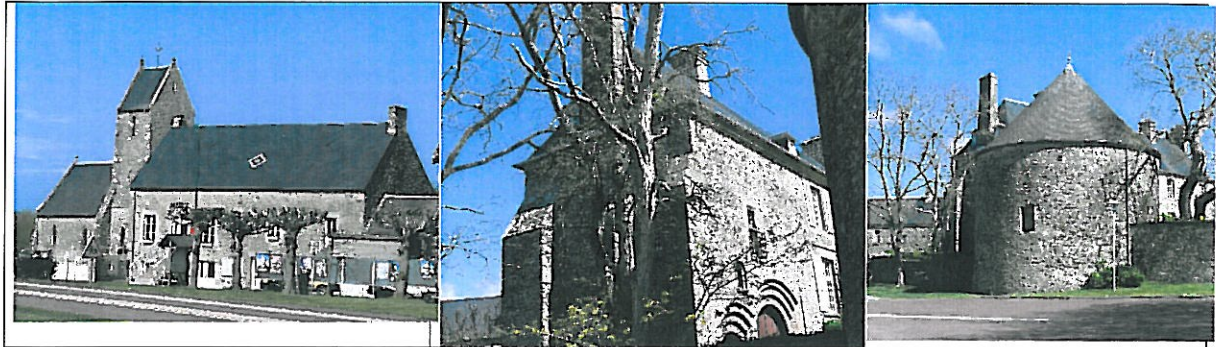
L'église Saint-Malo date du XV^e siècle, elle abrite une [Vierge à l'Enfant](#) du XV^e siècle et un groupe sculpté du XVI^e représentant saint Clair et un donateur, classés à titre d'objets aux Monuments historiques



L'église massive aux formes simples typiques de la région marque fortement le bourg dont elle affirme le centre, elle constitue un repère principal mis en valeur par l'espace vert dégagé au centre de la place.

• **Ensemble bâti :**

Les bâtiments de la mairie, le colombier, les murs et les toits du manoir proche forment avec l'église un ensemble bâti remarquable qui identifie le bourg.



• **Petit patrimoine :**

Fontaine St Clair :

La fontaine Saint-Clair, près de l'église, est associée à un saint guérisseur que l'on invoquait contre tous les maux atteignant la vue.

Menhir :

Le menhir couché, pierre monolithe d'environ 1,50 m de long attesterait d'une occupation fort ancienne de cette paroisse à la croisée du bocage et des landes.

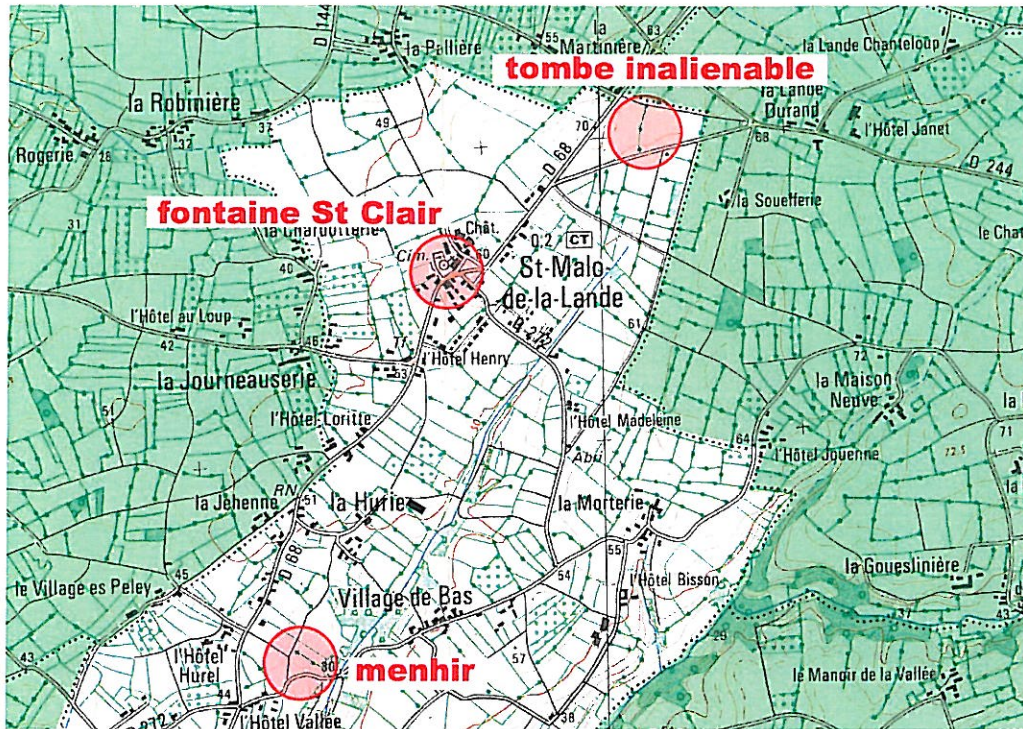


Tombe isolée :

On note au nord de la commune une tombe isolée inaliénable, il s'agit de la sépulture de Jules Goupy qui a vécu à la fin du XIXe siècle au village de la Martinière au Nord de la commune, ce propriétaire avait un vaste domaine où il a expérimenté de nouvelles pratiques agricoles comme le drainage des landes.

« Un tombeau, sous la forme d'une simple dalle de granit épais, est disposé dans un enclos maçonné dont les murets érodés de moellons et de briques mécaniques, portent encore sans être fixés tous les éléments d'une grille en fer forgé qui la protégeait, dans un herbager sur le territoire de la commune de Saint-Malo-de-la-Lande appartenant au groupement foncier agricole « la grande Martinière » sous la cote ZB 24. Il s'agit de la tombe de Jules Le Goupy, ancien officier à la retraite, agriculteur et propriétaire de la ferme de la Martinière dont l'exploitation s'étendait sur les territoires des communes de Blainville, Saint-Malo-de-la-Lande et Gratot. Ce célibataire né le 17 juin 1821 s'éteignit le 28 août 1890, âgé de 69ans. L'épithaphe creusée dans la pierre révèle ceci « Jules Legoupy / né le 17 juin 1821 (A) / décédé le 28 août 1890 ».

Note communiquée par les archives du Conseil Général de la Manche.



Il conviendra de protéger ces éléments du petit-patrimoine.

- **Architecture bourgeoise et rurale :**

Saint Malo-de-la-Lande possède quelques bâtiments de caractère répartis dans les hameaux.

- **Archéologie :**

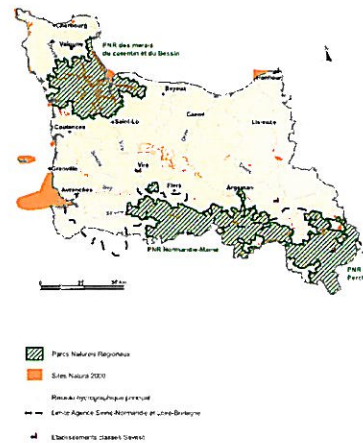
En dehors des sites de l'église paroissiale et du manoir il n'exista pas de site archéologique recensé..

► **Patrimoine naturel :**

- **Sites et paysages protégés :**

Le territoire communal ne comprend pas d'espaces ou de sites faisant l'objet de protections ou de conventions :

- Site classé
- Site inscrit
- Patrimoine mondial UNESCO
- Parc naturel
- Espaces Naturels Sensibles du Manche



- **Patrimoine naturel :**

Le territoire communal ne comprend pas d'espaces faisant l'objet d'un classement particulier :

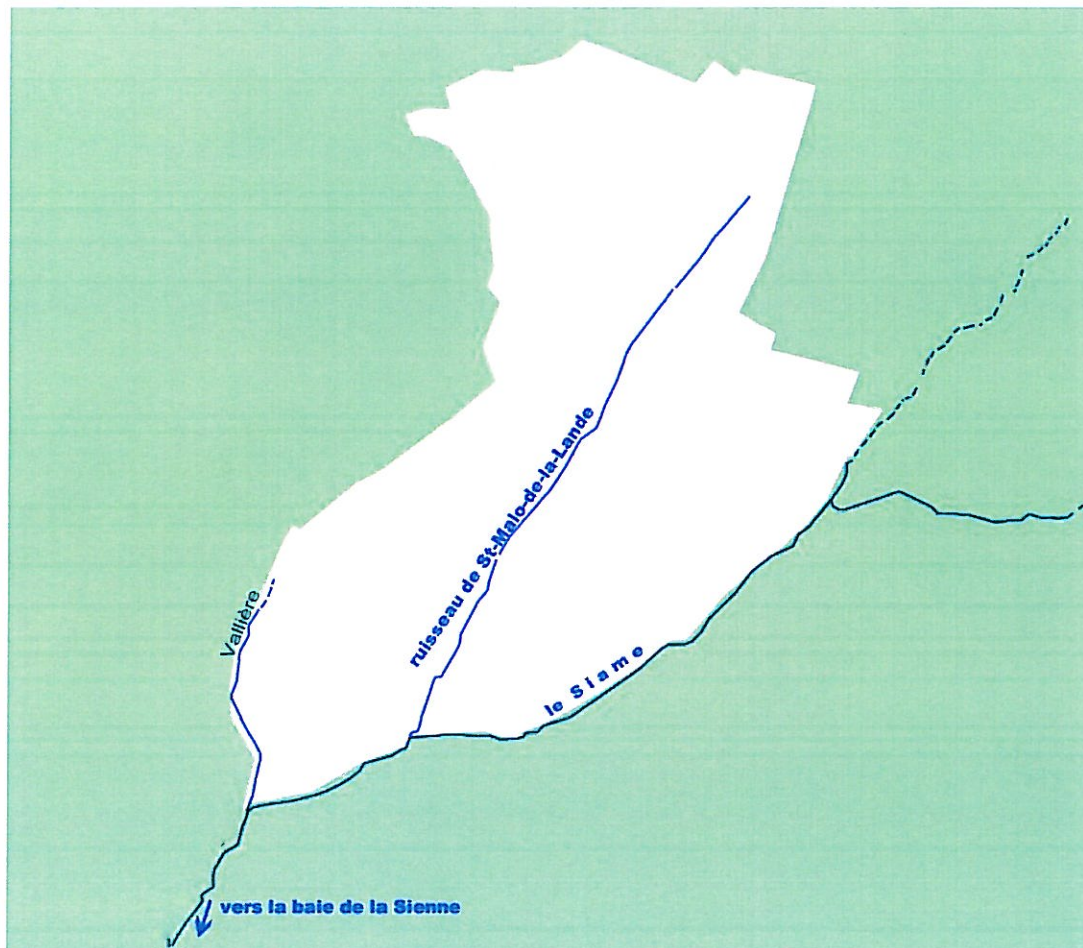
- ZNIEFF type I ou II
- Espaces boisés classés.
- Directives ZICO
- Directives « habitats » SIC
- Zones de protection spéciales ZPS
- Directives RAMSAR (Zones humides)
- APPB (Arrêtés de Biotypes)
- Zones classées NATURA 2000.
- Réserves naturelles

● eaux et milieu aquatiques :

L'eau est présente sur la commune sous la forme de petits cours d'eau :

- la vallée du ruisseau de St-Malo-de-la-Lande traverse le territoire communal du sud-ouest au nord-est
- la vallée du Siame longe la limite sud de la commune
- le rau La Vallière longe la pointe sud-ouest de la limite communale

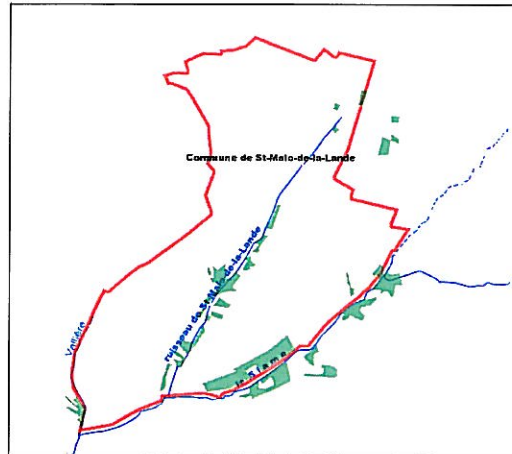
Ces deux vallées sont inondables sur une faible emprise.



Il n'existe pas de plan d'eau

● **espaces boisés:**

La commune ne possède que quelques espaces boisés de très faible superficie, qui occupent les flans de vallées.



Les essences sont principalement des feuillus mais on note un bois de conifères long de la Sienna..

Ces espaces boisés et leurs abords sont à protéger, et à exclure des zones constructibles

● **haies bocagères:**

La trame bocagère bien que très dégradée reste présente sur le territoire communal et participent au cloisonnement du paysage caractéristique du centre Manche.

La disparition des haies bocagères est due pour partie au remembrement effectué en 1988 et pour partie à l'évolution des exploitations agricoles (augmentation des surfaces cultivées, élargissement des parcelles pour une meilleure rentabilité).



Trame bocagère

► Nuisances et pollutions :

• Nuisances et pollutions industrielles :

On ne relève pas, sur le territoire communal de MALO-DE-LA LANDE et des communes voisines, de sources de pollutions industrielles ou de risques de pollutions

- Carrières
- Rejets industriels dans l'air
- Rejets industriels dans l'eau
- Risques industriels (sites SEVESO)
- Sites et sols pollués

Les installations classées les plus proches sont situées à GRATOT (déchetterie et stockage ordures ménagères) et n'ont pas d'impact sur le territoire communal.

Il existe sur la commune deux établissements soumis à déclaration, il s'agit de deux exploitations agricoles, au lieu dit La Roncheray et à l'Hôtel Bisson.

• Réseaux aériens et souterrains - éolienne:

- Lignes électriques :

Le territoire n'est pas traversé par des lignes aériennes haute tension. Il n'existe pas de projet sur le territoire communal.

- Eolienne :

Il n'existe pas d'éoliennes sur le territoire communal, il existe une éolienne sur la commune voisine de Gratot, cet équipement est situé à plus d'un kilomètre de la commune de St-Malo-de-la-Lande .

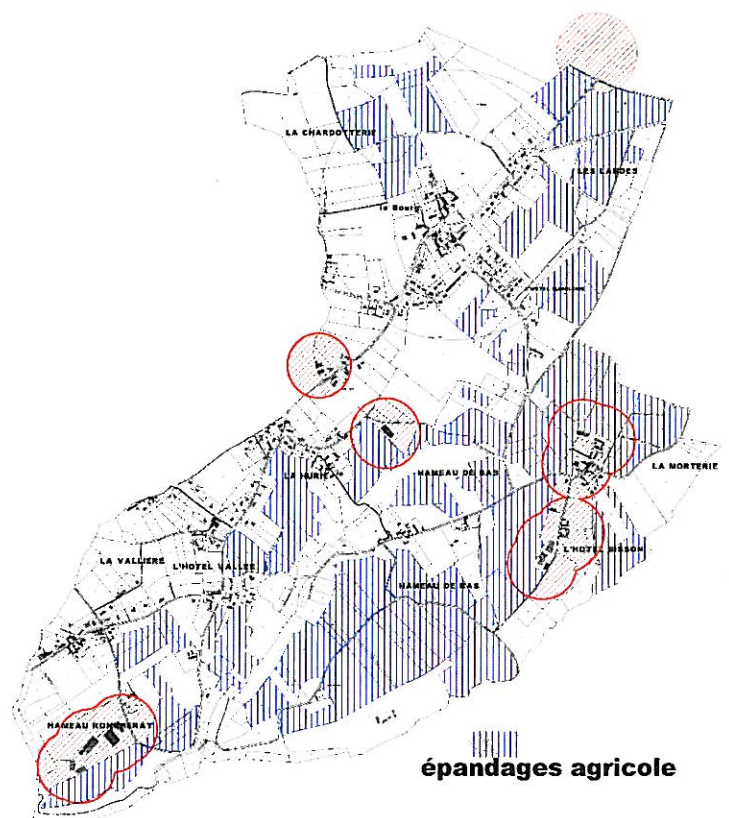
Il n'y a pas de projet de parc éolien sur les territoires proches

- Gaz : néant

• Risques de pollutions agricoles :

Le territoire communal est soumis aux plans d'épandages agricoles (lisier), ces plans doivent respecter des distances minimum (100m) imposées par rapport aux habitations. Les terrains d'épandage sont principalement situés sur un large flanc est de la commune.

plans d'épandage (carte non exhaustive)



- **Bruit :**

Aucune infrastructure routière n'est classée dans les niveaux 1,2,3,4 et de nuisances sonores.

- **Station d'épuration :**

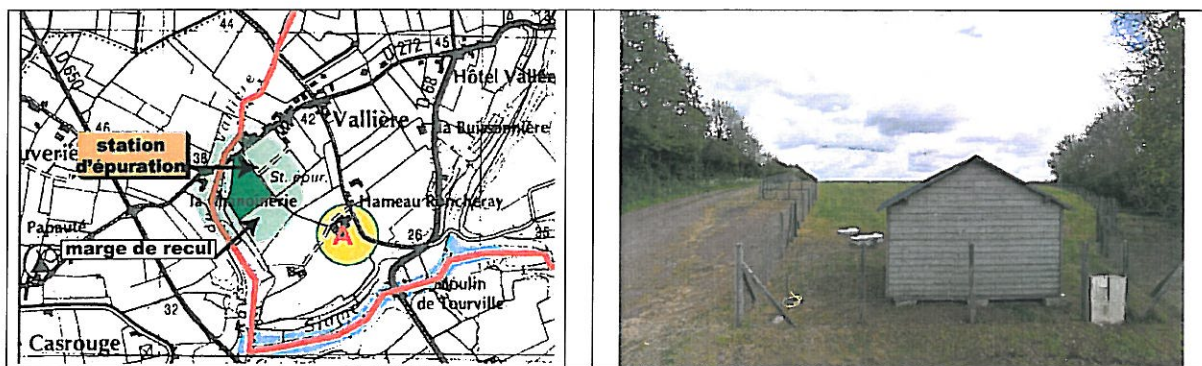
La commune de St-Malo-de-la-Lande possède une station d'épuration construite en 1998 de type lagunage naturel.

La station est située à la pointe sud de la commune, elle traite les eaux usées de l'ensemble des zones urbanisées .

La station a été étudiée pour traiter 600 équivalents habitants, la possibilité d'un lagunage supplémentaire a été prévu lors de la conception du projet (Hameau « la Morterie » et hameau « le bas »).

Compte tenu d'une population actuelle de 478 habitants, l'augmentation de la population est envisageable.

Il conviendra de respecter une marge de recul de 100m minimum entre le périmètre de la station et les zones constructibles.



La station d'épuration au sud du hameau « La Vallière »

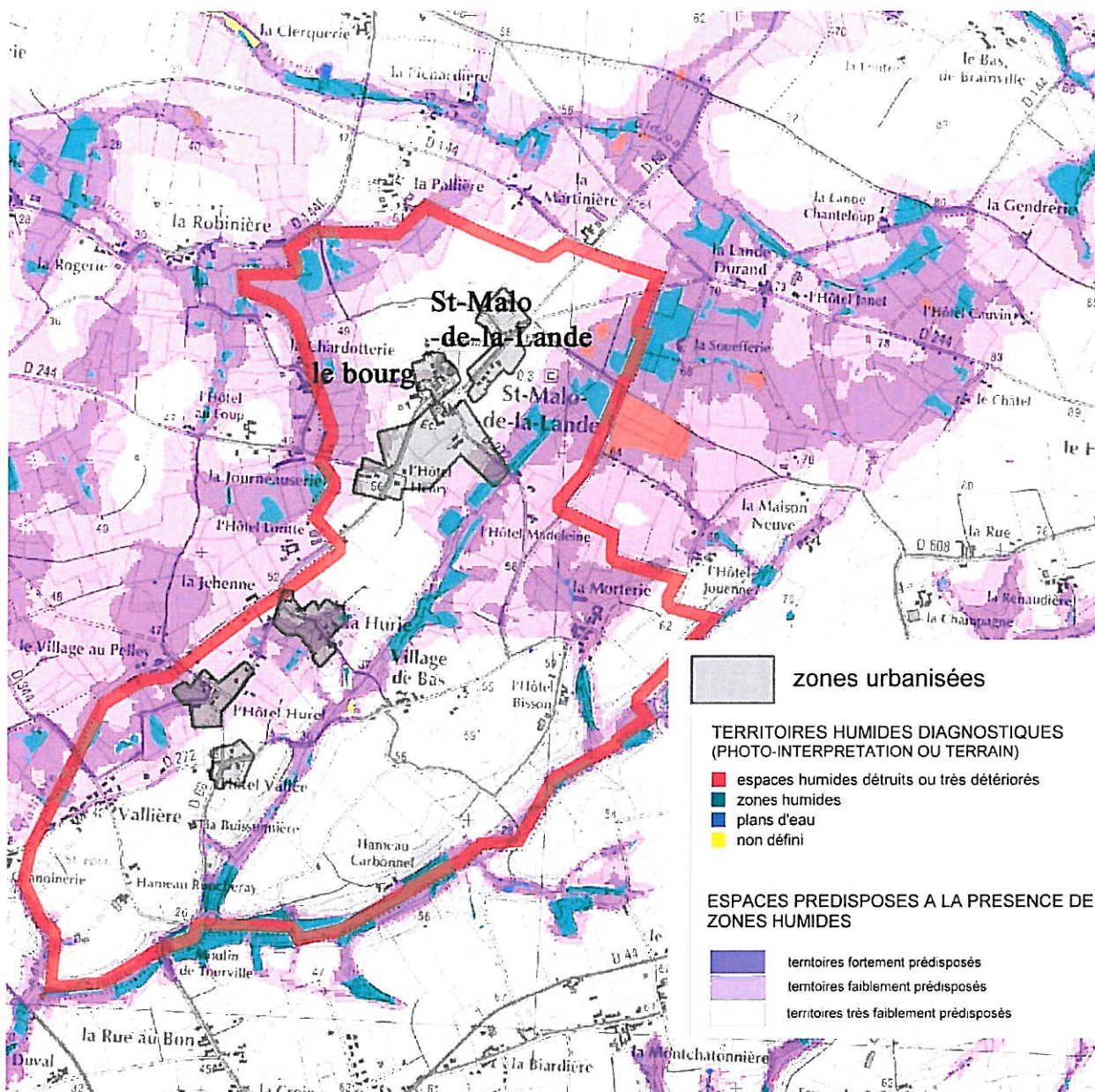
- **Qualité des cours d'eau :**

Le suivi SATESE fait état d'une qualité satisfaisante des rejets dans le ruisseau « la Vallière » affluent de la Sienne.

▷ **Risques naturels – inondations - remontées de nappe - divers:**

- **Inondations :**

Les deux ruisseaux sont soumis à risques de débordement. Ces risques ne concernent que des fonds étroits des vallées.

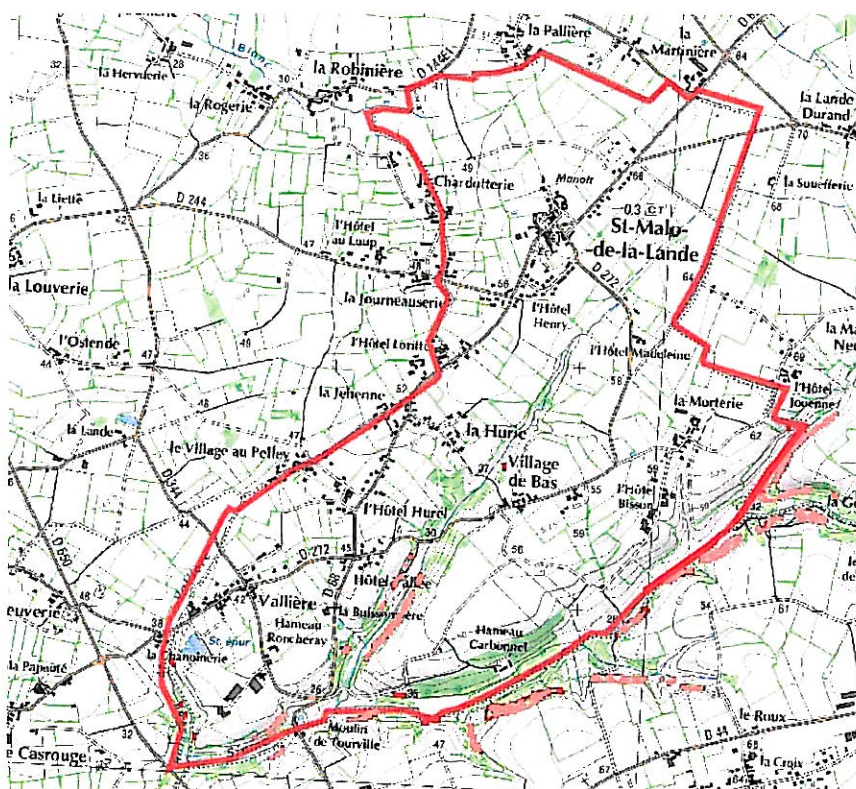


Le bourg est globalement situé hors des zones prédisposées au débordement de nappe. Les hameaux « La Vallière », « La Hurie », « Village de Bas » et « La Morterie » sont situés dans des zones prédisposées, comme l'entrée du bourg par l'hôtel Madelaine. Les zones humides sont situées le long de la vallée du ruisseau de St-Malo-de-la-Lande.

✓ *La protection des zones humides fait partie des orientations du ScoT, il conviendra de les préserver dans le cadre du plan de zonage.*

- **Risques de chute de bloc :**

La commune est concernée par la prédisposition aux chutes de blocs, les zones concernées correspondent à des pentes escarpées situées en dehors des zones urbanisées, et ne peuvent concerner les routes.



**Cartographie : en rose les zones de risques de chutes
(risque léger)**

- **Arrêtés de catastrophe naturelle :**
La commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle suivants :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, chocs mécaniques liés à l'action des vagues et glissement de terrain	22/11/84	25/11/84	14/03/85	29/03/85
Tempête	15/10/87	16/10/87	22/10/87	24/10/87
Inondations et coulées de boue	17/01/95	31/01/95	03/05/95	07/05/95
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99

- **Autres risques :**

- Risque sismique - mouvements de terrain :

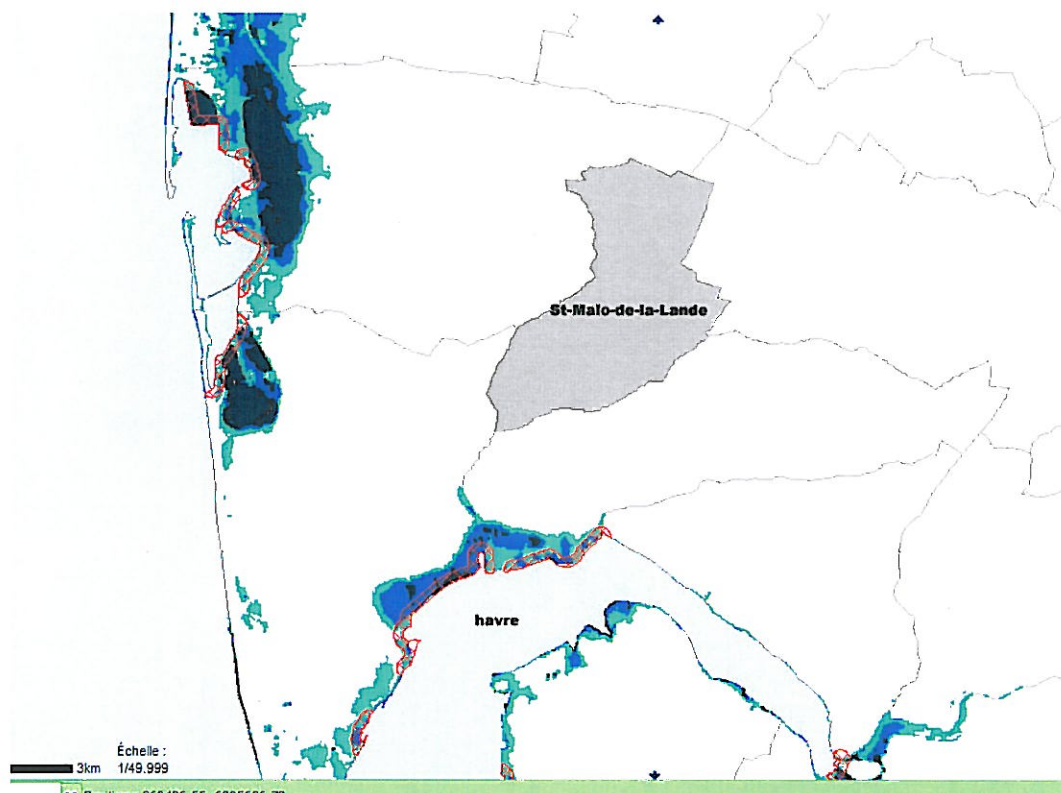
La commune comme l'ensemble du département de la Manche est classé en risque sismique faible, toutefois Cependant la meilleure prévention contre ce type de risque consiste en l'application de règles parasismiques lors de la construction des bâtiments. Ces règles "de bonne construction" sont rendues obligatoires depuis 1991 pour tous les bâtiments neufs dans les zones définies comme sismiques. La révision de ces règles par les décrets (2010-1254 et 2010-1255) du 22 octobre 2010 rendent obligatoire pour certains bâtiments neufs une conception et une construction parasismique sur une grande partie des communes bas-normandes.

- retrait-gonflement des sols argileux :

Le territoire communal n'est pas soumis à des aléas de ce type ;

- Risques de submersion marine :

Le territoire communal n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques de Submersion marine.



Carte de l'Atlas Régional des zones sous le niveau marin (DREAL)

► Ressources eau potable:

Il n'existe pas de point de captage pour l'alimentation des réseaux publics sur le territoire communal ou à proximité.

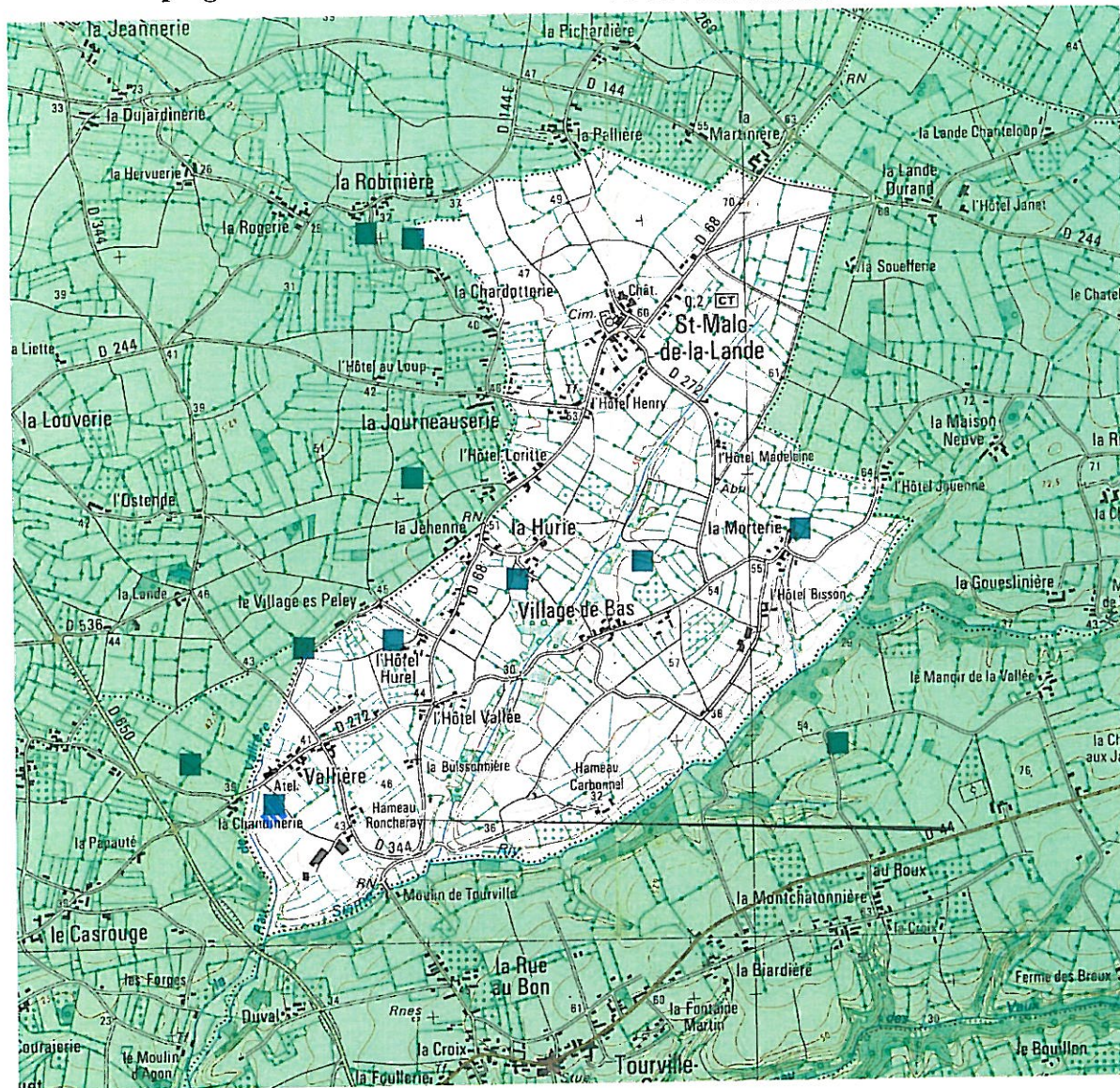
Les ressources en eau sont assurées par le syndicat d'eau SIAEP de SAINT-MALO-DE-LANDE à partir de la station de captage NIGI sur la commune de la Vendée et ponctuellement lors de la saison estivale de la station du « Sympec » à Marchésieux.

La qualité de l'eau distribuée est conforme.

Le réseau de distribution est en bon état, il dessert de façon satisfaisante l'ensemble des zones constructibles.

La carte du réseau est disponible en mairie.

Plusieurs captage d'eau sont recensés sur le territoire communal.



REPERAGE DES POINTS DE CAPTAGE PRIVES

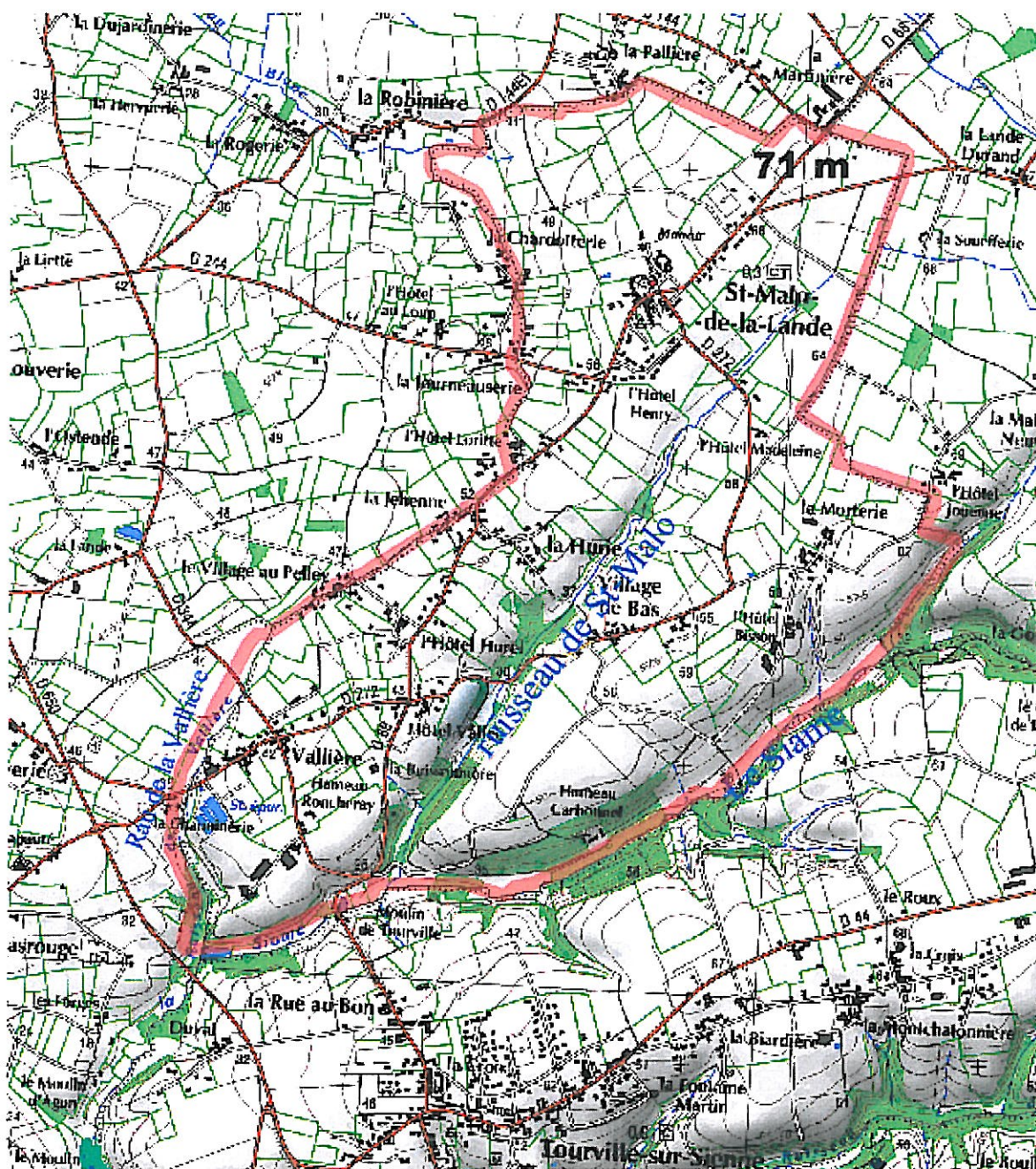
- ✓ Il conviendra de prendre compte ces points de captage dans le plan de zonage.

► Le cadre naturel

Le territoire communal est essentiellement voué à l'agriculture, il a conservé un caractère rural très marqué.

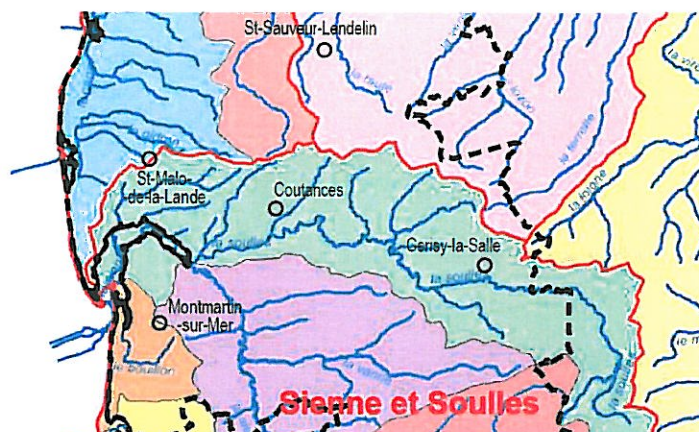
▷ Géologie sommaire :

La commune se situe dans le bassin géologique armoricain.



▷ Hydrographie

Le territoire communal de SAINT-MALÔ-DE-LA LANDE est située sur le bassin versant de Siemie et la Soules.

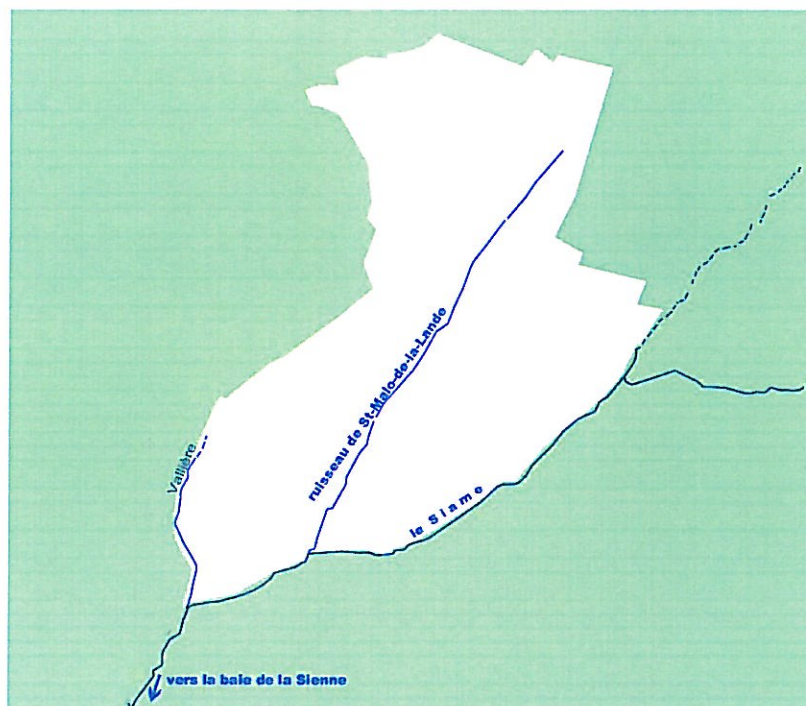


Le réseau hydrographique est composé de 3 ruisseaux :

- le ruisseau de « St-Malo » traverse le territoire communal du sud-ouest au nord-est
- « le Siame » qui longe la limite sud de la commune
- le ruisseau « La Vallière » longe la pointe sud-ouest de la limite communale, ce ruisseau sert d'exutoire à la Station d'épuration.

Ces trois cours d'eau convergent dans la pointe sud de la commune, avant de rejoindre la Siagne.

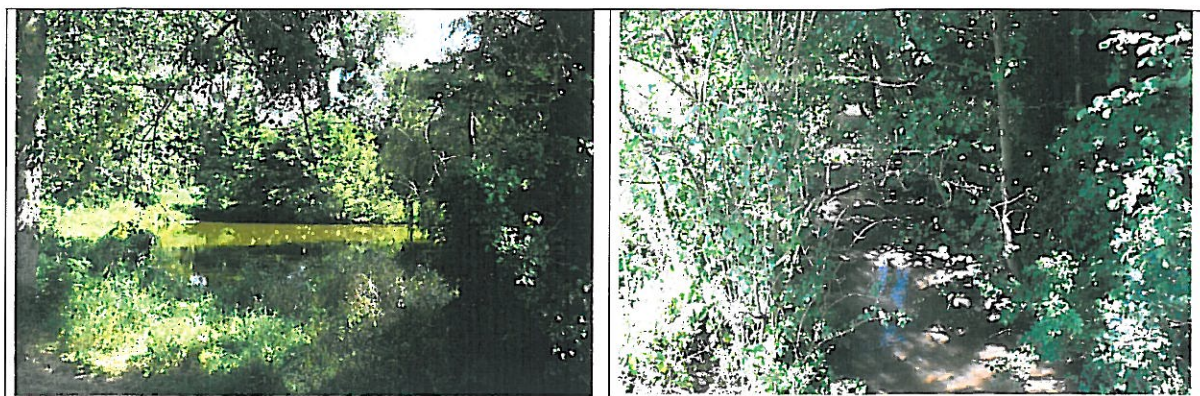
Il n'existe pas de plan d'eau



Le réseau hydrographique – plans d'eau

Les zones urbanisées sont éloignées des es cours d'eau.

La Communauté de Communes procède à l'entretien des cours d'eau et canaux. Une étude diagnostique de l'état des cours d'eau a été réalisée en 2005 par le bureau d'études Hydro-concept, ce projet a été déclaré d'intérêt général par arrêté préfectoral

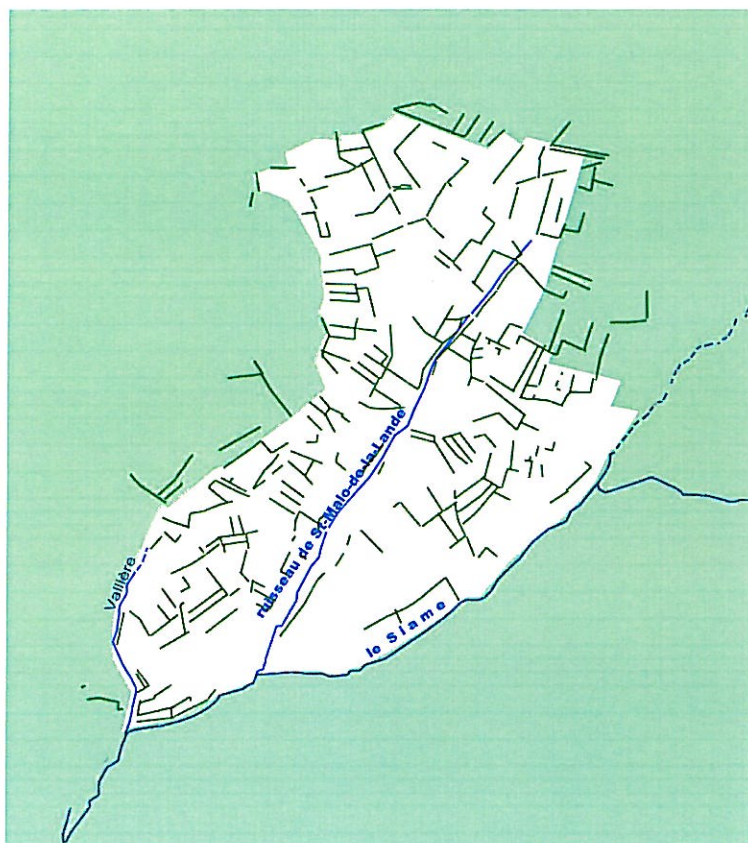


▷ Végétation :

La végétation est liée aux éléments naturels (relief, géologie, hydrologie) et à l'exploitation agricole.

■ Trame bocagère

La trame bocagère bien que très dégradée reste présente sur le territoire communal, les haies participent au cloisonnement du paysage typique du centre Manche.



trame bocagère



La dégradation générale est due :

- Au remembrement effectué en 1998

- à la maladie de certaines espèces
- au manque d'entretien
- A la restructuration des exploitations, et disparition des herbages au profit des cultures sur grandes parcelles.



Les haies en bordure des routes et chemins, participent à la trame bocagère.

Les essences arbustives variées sont adaptées à la nature des terrains, essentiellement frênes et chênes dans les haies, peuplier et saules en plantations ripisylves.

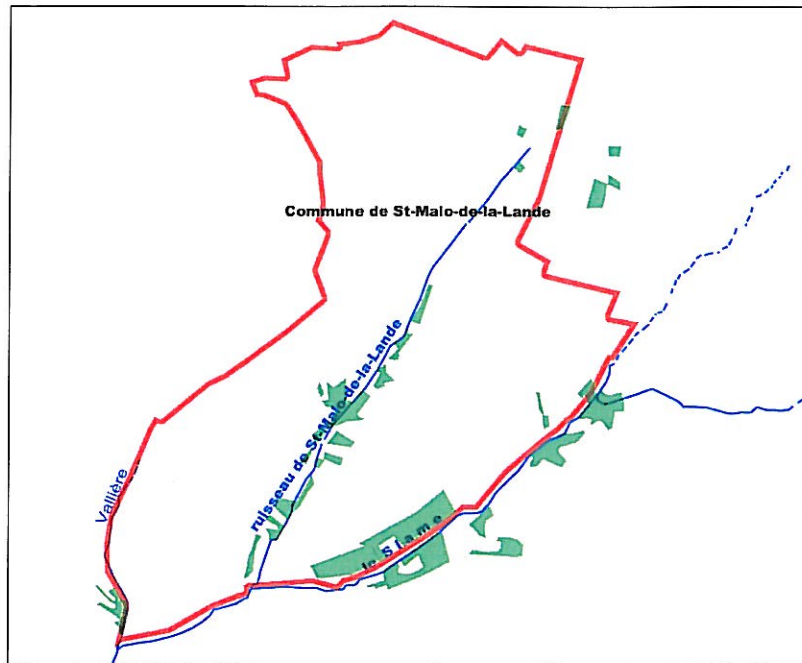
- ✓ **Il faut noter que le maintien de haies traditionnelles à l'alignement des nouvelles parcelles construites facilite l'intégration paysagère des constructions pavillonnaires, et qu'il faudra encourager cette pratique.**
- ✓



■ Espaces boisés – vergers

- Espaces boisés

La commune ne possède que quelques espaces boisés de faible superficie, qui occupent les flancs de vallées.



Espaces boisés



Les essences sont principalement des feuillus mais on note un bois de conifères au sud de la commune.

Ces espaces boisés et leurs abords sont à protéger, et à exclure des zones constructibles

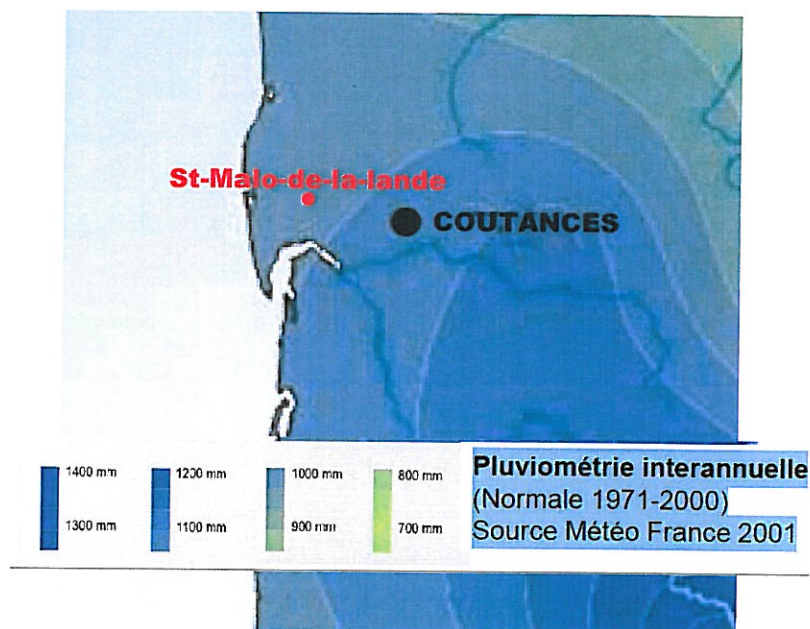
▷ Climat :

La Basse-Normandie a des caractéristiques climatiques de type océanique : précipitations, températures et vents sont fortement conditionnés par le courant perturbé atlantique au voisinage du 50^{ème} parallèle nord.

Le climat du Pays de Coutances est plus particulièrement caractérisé par une pluviométrie globalement élevée, répartie sur toute l'année et la clémence de ses températures. Sur une large bande littorale, la température passe en valeur nulle ou négative moins de 20 jours par an.

L'amplitude des températures est faible, comprise entre + 5 °C (moyenne de janvier) et + 19 °C (moyenne de juillet).

Les vents marins sont prédominants, venant de l'Ouest et de force généralement modérée. Les brumes et brouillards sont peu fréquents et l'ensoleillement est généralement moyen (1500 heures par an en moyenne). De forts coups de vent ou tempêtes peuvent toutefois sévir une à plusieurs fois par an.



- ✓ *l'Architecture traditionnelle du Coutançais (toitures en ardoise, murs en pierres, pignons aveugles) est adaptée aux conditions climatiques venteuses et pluvieuses.*
- ✓



► Paysages :

► Paysages naturels :



Le Bocage

Le territoire communal s'insère dans un grand paysage de bocage situé dans la région « la Manche Centrale » décrite dans l'inventaire régional de Basse-Normandie

Les bocages, clos de la Manche Centrale, apparaissent comme le poste "avancé", vers l'Ouest, des structures bocagères bas-normandes. Pays de faible relief, ils sont perçus comme des espaces fermés où la vue porte peu, car elle se heurte à de fortes haies sur talus, rendues opaques par une basse strate et un bel étage arboré.

Paysages secrets à la végétation variée les bas plateaux schisteux de la Manche centrale ne sont ondulés que de vallonnements très doux aux faibles dénivellations.

Dénudés, ils n'offriraient que de courtes perspectives de vision. Mais leur aménagement agricole renforce leur caractère de paysages très opaques que les silhouettes végétales ferment de toutes parts. Les parcelles, petites, en moyenne d'un hectare, sont encloses de talus de terre que surmontent des haies à la basse strate de noisetiers, aubépines, sureaux, érables, bien continues. Quand la basse strate demeure seule, sa taille, effectuée moins fréquemment qu'autrefois, lui assure une hauteur de quatre ou cinq mètres.

La présence de nombreux vergers de pommiers, même s'ils ne sont pas toujours complets et bien entretenus, complète encore le rôle de ces multiples écrans végétaux qui interrompent vite le regard. Dans ce cadre, certaines vallées élargies, telle la vallée inférieure de la Sienne, ont des versants à peine visibles. Assez souvent, les talus ont été dénudés autour des carrefours ou le long d'axes routiers principaux, mais ils n'ouvrent que des champs de vision de la profondeur d'une parcelle.

Références atlas géographique de basse Normandie :

Cette description générale s'applique au territoire communal, mais il faut noter que souvent la disparition des haies ouvre le paysage sur des parcelles qui s'agrandissent avec la restructuration des exploitations agricoles.



Ouverture du paysage

▪ **Lecture des paysages :**

La trame bocagère le faible relief, la sinuosité des routes limite l'étendue des paysages, la vue se trouve toujours arrêté par une ligne végétale. Même des points les plus hauts au Nord de la commune au Nord du bourg on devine plus la mer que l'on ne peut la voir.

On peut noter les paysages type observés sur le territoire communal :



Paysages ouverts : Plateau et landes



Paysages cloisonnés du bocage



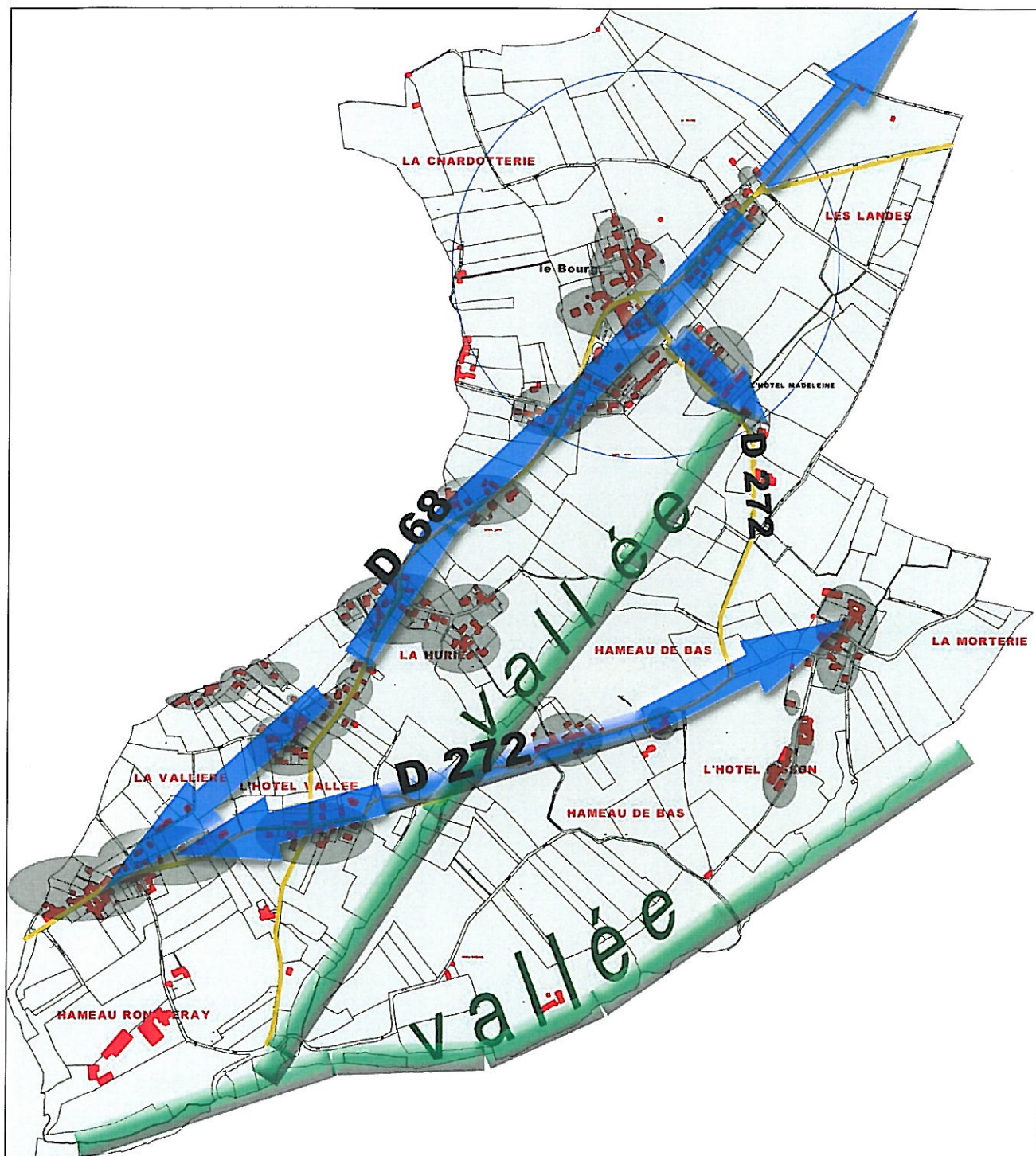
Paysages fermés le long des vallées

► paysages urbains :

● Urbanisation :

L'urbanisation de la commune de ST Malo-de-la Lande est essentiellement composée par l'habitat individuel (234 feux) et des exploitations agricoles.

L'habitat ancien s'est développé sous formes de hameaux disséminés sur le territoire le long des voies principales de circulation (D68/244 et D272)



Développement de l'urbanisation

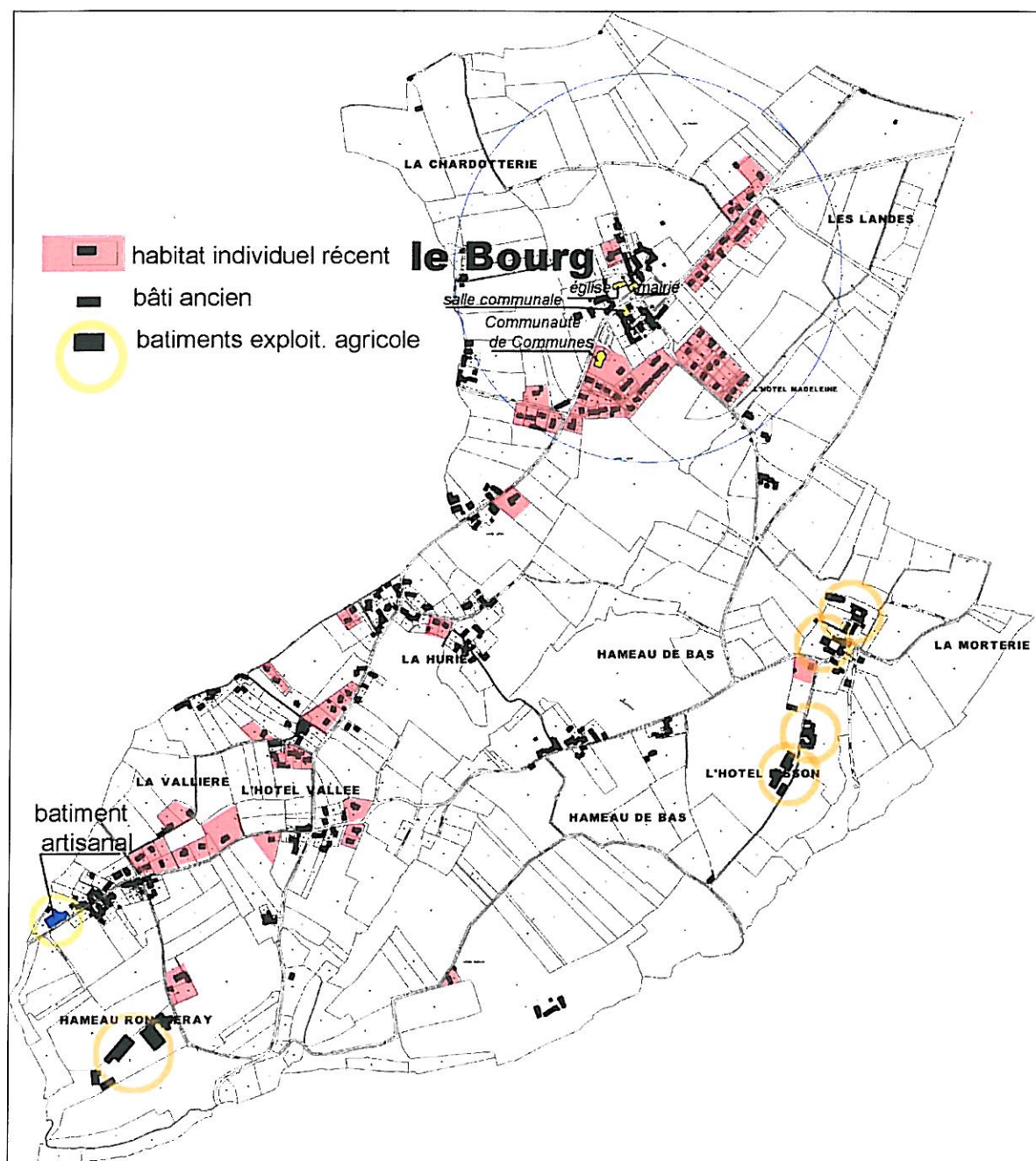
L'habitat récent s'est considérablement développé au cours de 20 dernières années :

- en extension du bourg vers le nord et la D8, au sud entre les D 68 et D272, vers l'est le long de la D 272
- en extension des hameaux l'Hôtel Hurel, l'hôtel La vallée, la Vallière

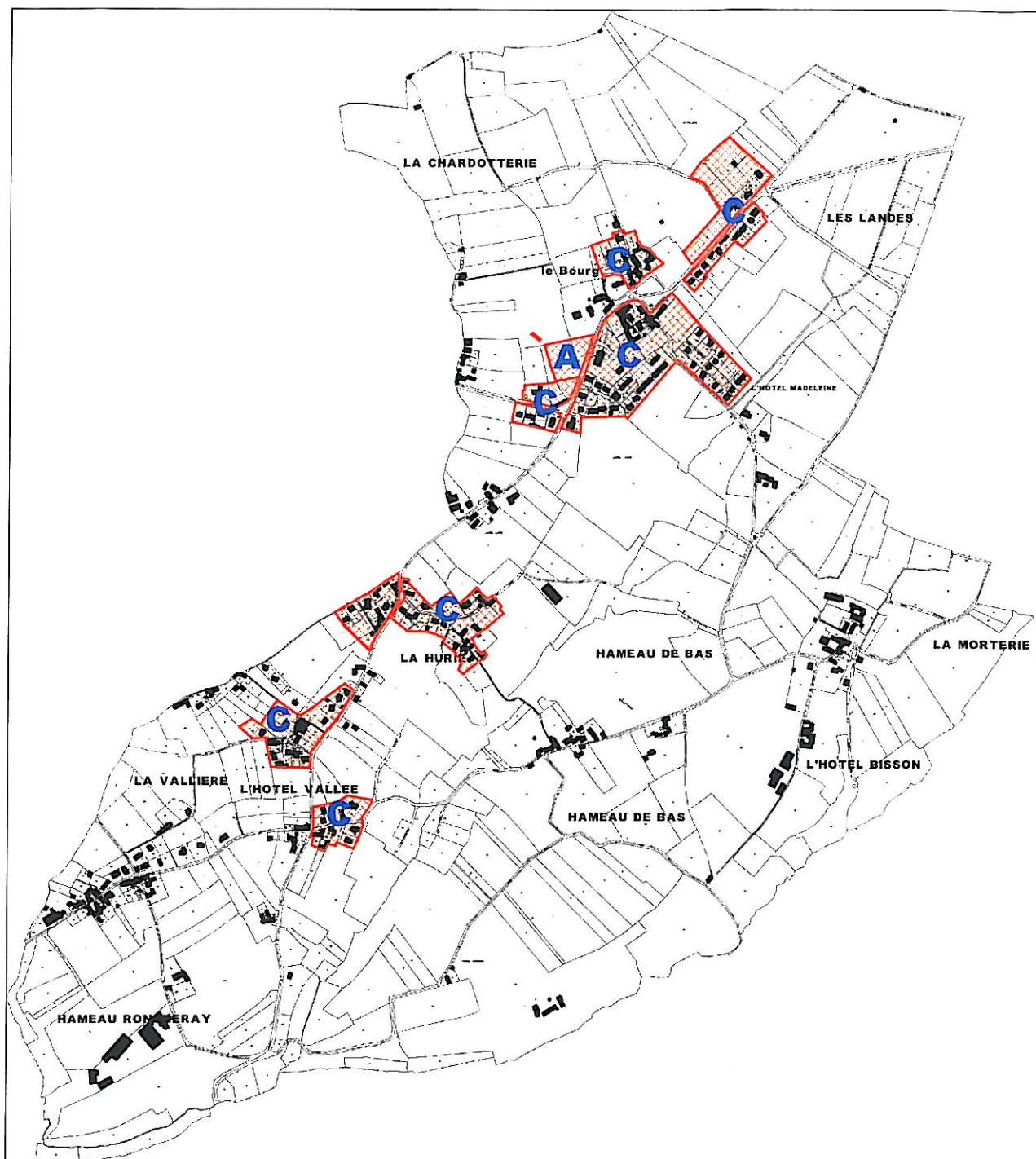
Les exploitations agricoles sont souvent isolées.

Malgré le grand nombre d'habitations récentes, il faut noter que les effets négatifs du mitage sont atténués par une implantation des constructions récentes dans ou au bord des hameaux, on n'observe pas de constructions isolées en pleine campagne.

Les bâtiments publics et commerce(s) sont situés au bourg : église, mairie, salle communale, maison de la communauté de communes, bar



Urbanisation



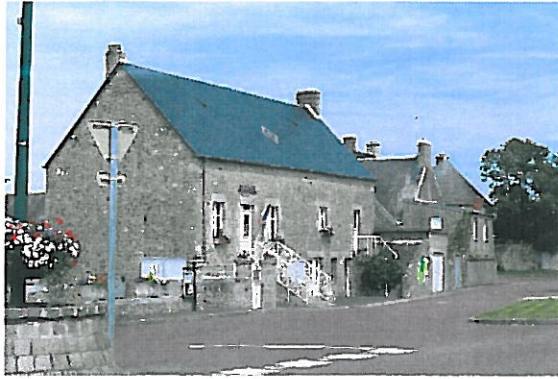
Secteur constructible de la carte communale en vigueur

● **Identification des secteurs urbanisés :**

Les zones constructibles (**C**) de la carte communale en vigueur incluent les secteurs urbanisés, les zones constructibles des hameaux sont à ce jour remplies, alors que dans le bourg et ses abords il reste des terrains non construits.

- Le bourg :

Le bourg ancien s'est organisé autour de la place centrale au carrefour de la RD 68 et de la RD 272, on y trouve un commerce et les bâtiments publics : Mairie, église, café, école, salle communale. Comme commerce il ne reste aujourd'hui que le café-tabac-point poste

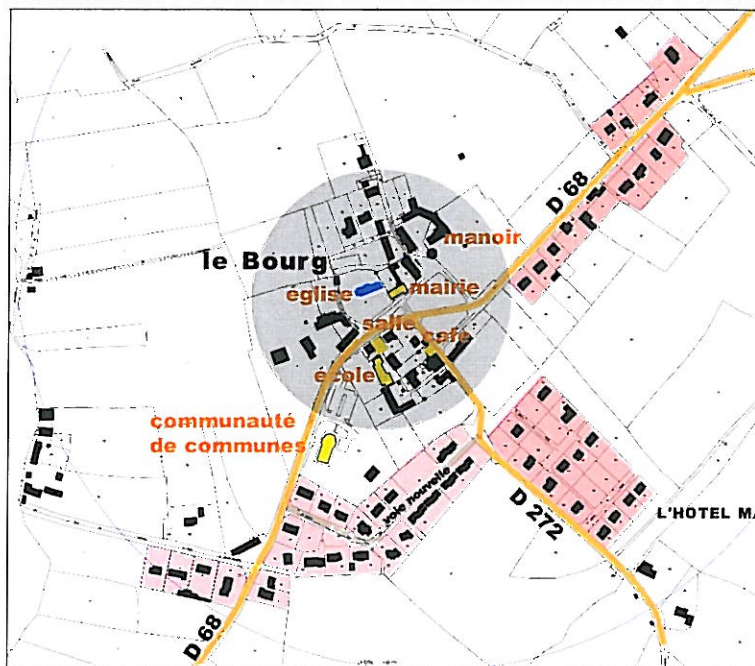


Images du bourg

L'agglomération s'est agrandie ces dernières décennies. Le développement de l'urbanisation s'est effectué :

- de façon linéaire le long des entrées de bourg nord et sud
- le long d'une voie nouvelle créée entre les entrées sud et est du bourg (lotissement et opération groupée)
- sous forme de lotissement au nord de l'entrée est du bourg.

La maison de la communauté de commune a été construite au sud de l'école



Images du bourg

On note que ces nouveaux secteurs bâtis n'ont pas porté atteinte à l'image du bâti ancien du bourg.



Nouveaux quartiers à l'Est du bourg

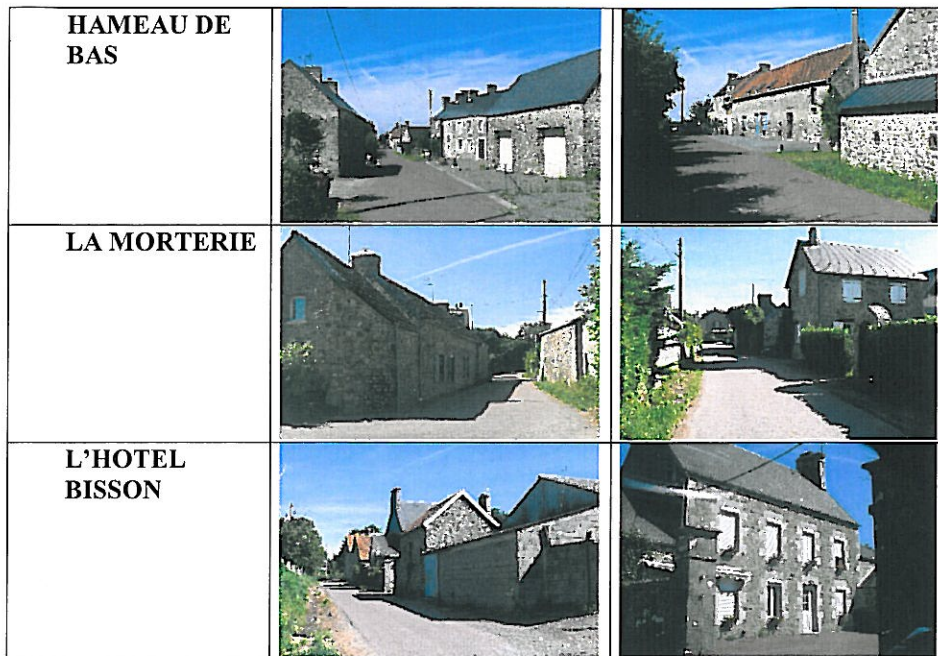
● **Les hameaux:**

Les hameaux sont nombreux et disséminés le long de la D 68 et la D272 en général au carrefour des voies secondaires.

L'habitat ancien est souvent assez dense pour créer l'image de petits villages. Les constructions sont souvent construites à l'alignement ou sur le côté d'une cour fermée de murs. L'habitat est souvent rénové.

Certains de ces hameaux se sont agrandis ces dernières années, en particulier depuis l'élaboration de la carte communale (hôtels HUREL, LA HURIE, la VALLEE)

<p>LA HURIE</p>		
<p>L'HOTEL HUREL</p>		
<p>D'HÔTEL VALLEE</p>		
<p>LA VALLIERE</p>		

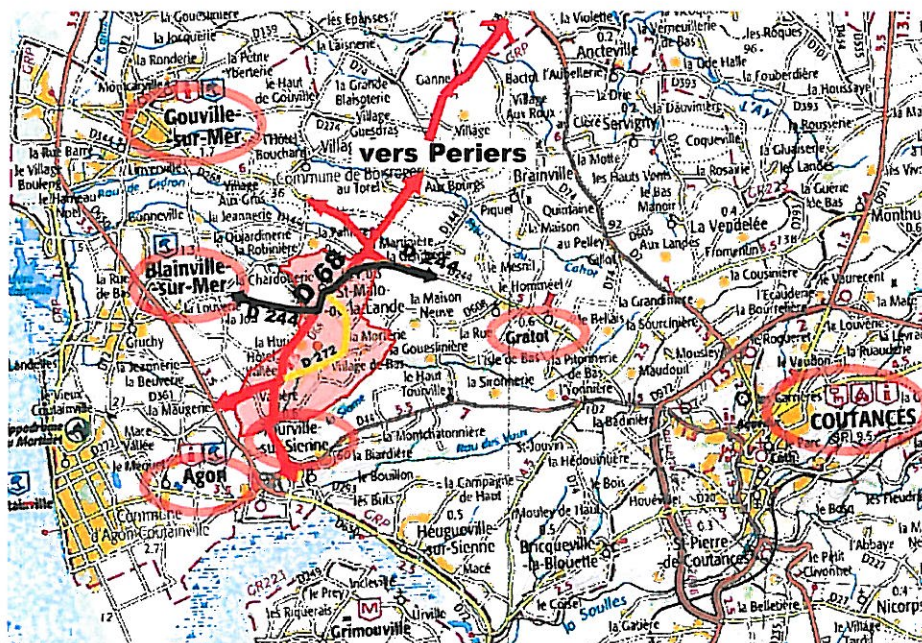


► la trame viaire

▷ Structure générale :

Le réseau routier de St-Malo-de-la-Lande s'inscrit dans le triangle Coutances/Agon-Coutainville/Gouville sur mer. Plusieurs routes départementales desservent la commune. On relève deux axes principaux :

- la RD 68 axe nord-sud qui sert de liaison entre Périers au Nord et Agon-Coutainville au sud.
- la D 244 (axe est-ouest entre Coutances et Blainville-sur-mer) est la route la plus fréquentée (moyenne journalière annuelle de 1900 véhicules jours)



▷ Voies primaires :

La commune n'est pas traversée par des voies d'importance nationale.

On peut noter que la route touristique contourne le territoire communal à l'ouest.

▷ Voies secondaires :

La RD 68 :

La Route départementale D68 qui traverse la commune du Nord au sud, a servi d'épine dorsale au développement urbain, dans le bourg et dans les hameaux.

Cette route devient étroite au sud de l'hôtel Henry.

Cette voie est classée d'intérêt cantonal

La RD 244 :

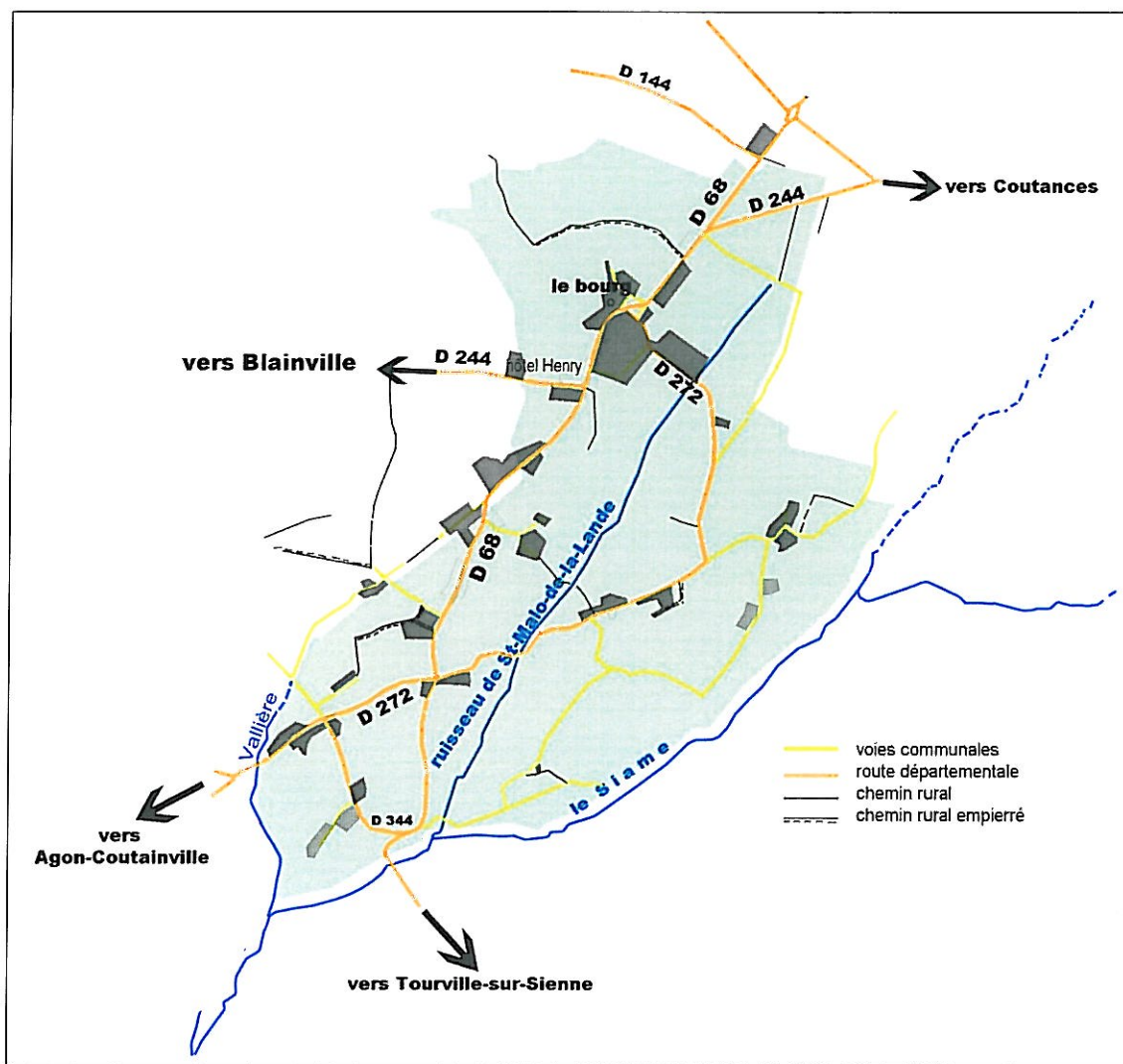
L'axe très fréquenté est-ouest reprend dans le bourg le tracé de la D68.

Cette voie est classée d'intérêt cantonal

La RD 272 :

La RD 272 relie, sous forme de boucle, le bourg au village Valère et traverse la vallée du ruisseau de St-Malo.

Cette voie étroite bordée de fossé et talus a un aspect rural.



La trame viaire – voies secondaires

▷ Des voies tertiaires :

- Les voies communales :

Le réseau des voies communales est peu étendu, il dessert essentiellement la partie sud-est du territoire situé entre les deux vallées.

- Les chemins ruraux :

Le remembrement a supprimé un bon nombre de chemins ruraux qui sont aujourd'hui peu nombreux.

Il n'y a plus de chemin pédestre non revêtu.

Les rares chemins ruraux sont généralement en cul de sac et assurent l'accès des parcelles agricoles.



Chemins d'exploitation

► Sécurité routière

▷ Le bourg:

Le trafic de transit (RD88 et RD644) traverse le bourg alors que le trafic domestique est ramené également dans le bourg sur la RD 68/RD244 du fait de l'implantation des zones d'habitat et des services (mairie, école, salle,...) le long de cet axe.

Le tracé rectiligne de la voie et la nature des lieux (espace dégagé sur la place, peinture routière,...) incite aux dépassements de vitesse et les habitants ressentent un sentiment d'insécurité.



sortie de la place vers le sud



Entrée sud du bourg

▷ Routes départementales :

En dehors du bourg et ses abords, les routes départementales sont étroites et sinueuses, la vitesse est naturellement limitée.

▷ Accidents :

2 accidents ont été répertoriés ces dernières années, en 2005 et 2009.

- Au carrefour Henri
- A la Jehenne

Ces accidents impliquaient à chaque fois 1 seul véhicule léger sur le plat, de nuit sur la route départementale D68

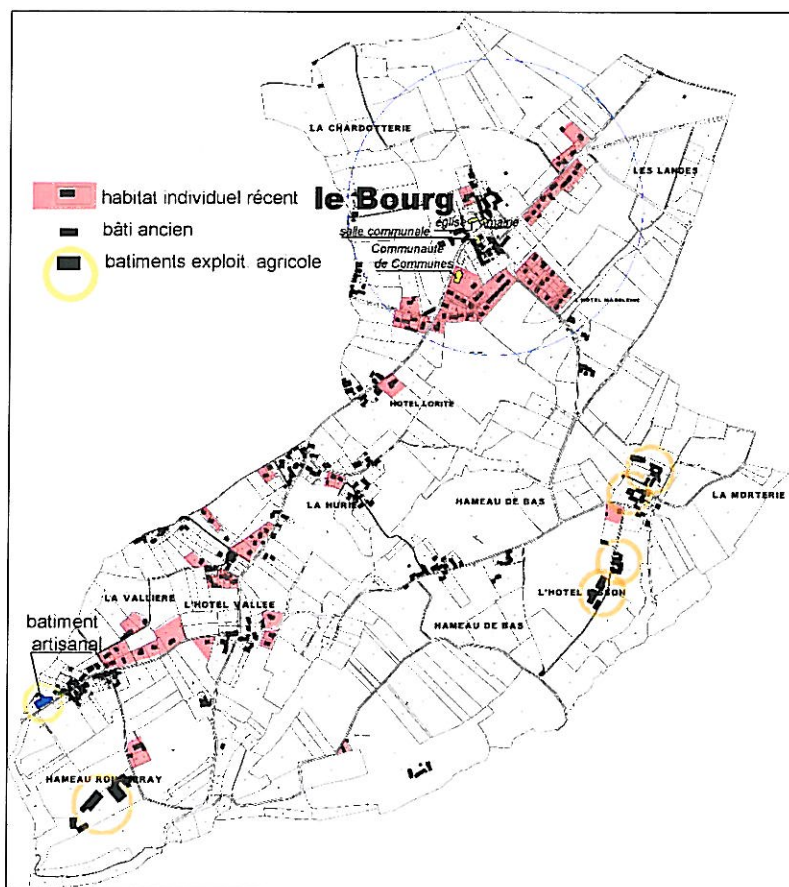
Une étude effectuée par les services de sécurité routière a relevé les principaux points de sécurité, et effectué des recommandations pour le développement de l'urbanisation, en particulier :

- *Organiser l'urbanisation de la commune de façon concentrée*
- *éviter le bâti dans les villages isolés aux routes étroites et sinueuses*
- *éviter de générer des mouvements transversaux sur les axes principaux.*

► Le cadre bâti

▷ Identification des secteurs bâtis :

Les secteurs bâtis ont été identifiés et décrits au paragraphe précédent paysage urbain :



Repérage des secteurs bâtis identifiables

▷ Typologie du bâti :

● L'habitat

On distingue deux types principaux d'habitat correspondant à l'âge de construction :

- L'habitat ancien traditionnel
- L'habitat contemporain

Il faut noter que l'habitat de la reconstruction est très peu représenté.

L'Habitat rural ancien :

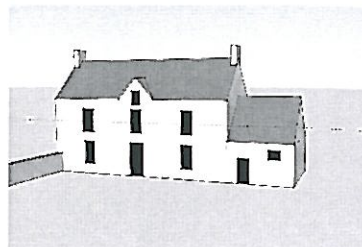
Ce type d'habitat couvre l'ensemble du territoire: habitations de journalier, maisons de maître, corps de ferme, château

Ce bâti sobre de belle qualité possède les caractéristiques de l'architecture rurale du Coutançais :



- murs en pierres sèches (schiste, diorite), joints secs ou à la chaux, pierre de taille calcaire de Montmartin.

- encadrement des baies en pierre de taille (Pierre de Montmartin)
- Couvertures pentues en ardoises, souches de cheminées massives dans l'axe du faîtage
- Volumes simples allongés, pentes symétriques, percements verticaux,...logis à étage, souvent agrandi par les annexes.
- Lucarnes à fronton dite « Coutançaise » dans le prolongement long pan.
- Pignons peu percés, prolongés d'une souche de cheminée massive.
- menuiseries peintes
- murs de clôtures en pierre

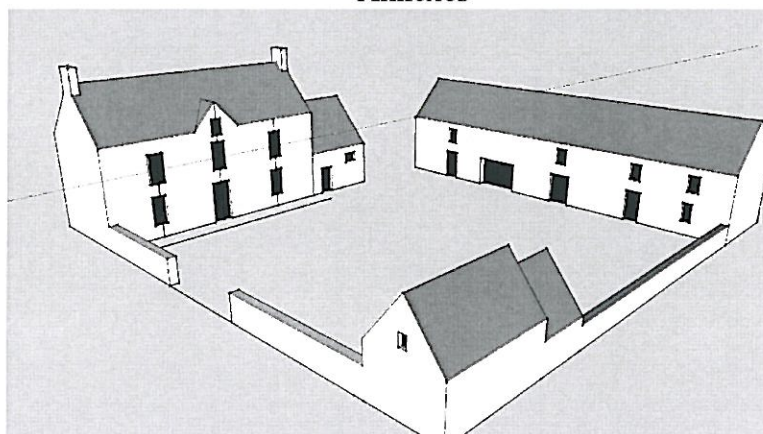


Ces maisons au caractère simple, élégant et rigoureux s'intègrent d'une façon harmonieuse dans le paysage rural communal.

Il faut noter les bâtiments secondaires : granges en longère, petites remises isolées, boulangeries, appentis, qui accompagnent les logis et aident à la constitution des cours, des rues et des hameaux.



Annexes



Les tuiles mécaniques (tuiles de St Fromond), encore souvent présentes sur ce type de bâtiments apportent une touche de couleur souvent intéressante.

✓ *Les caractères de ce bâti doivent servir de source d'inspiration pour une l'architecture contemporaine.*

Il faut noter que si la plus part de ces maisons ont fait l'objet de travaux de rénovation souvent avec goût, mais certaines pratiques peuvent dénaturer les façades :

- modifications des percements (élargissement des baies, coffres de volet roulant)
- enduits ciment

- adjonctions
- clôtures et portails PVC

✓ *Il conviendra d'encourager la rénovation du bâti ancien dans le respect des règles de l'architecture traditionnelle.*

Les hameaux :

Les maisons rurales sont généralement regroupées en hameaux.

Les constructions annexes plus basses, les murs de clôtures en pierres, les haies basses taillées contribuent à la structuration d'un cadre bâti rural de caractère typique du Coutançais.



Village de Bas



La vallée



La Vallière



La Vallière



Les rénovations anciennes

L'habitat contemporain :

L'habitat pavillonnaire s'est développé depuis le début du siècle et en particulier depuis la mise en place de la carte communale.

Cet habitat s'est développé principalement :

- Autour du bourg sous forme individuelle et sous la forme d'opérations groupées lotissements et logements sociaux.
- en périphérie des hameaux



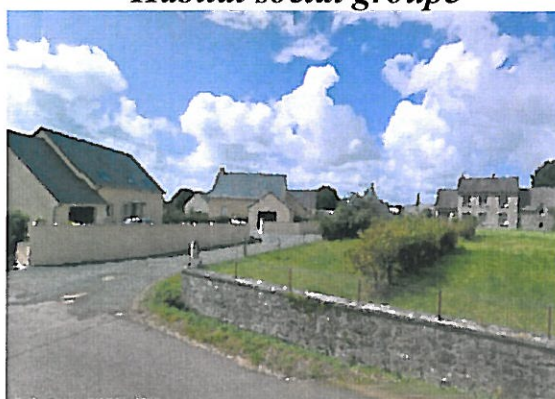
Lotissement



Habitat social groupe



Habitat isolé



Habitat récent dans les hameaux

De nombreux exemples de constructions récentes démontrent qu'il est possible de réussir l'intégration de maisons neuves dans le paysage.

- Couverture en ardoises,
- Volumétrie traditionnelle
- Maintien des haies
- Clôtures maçonnées

● Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles sont pour la majorité intégrés ou associés aux corps de fermes anciens isolés, et ne posent pas de problème d'intégration paysagère.

On observe quelques grands bâtiments construits récemment dans le cadre la « mise aux normes », ces bâtiments sont éloignés des axes principaux, l'environnement bocager facilite leur intégration dans le paysage.



- ✓ *Les possibilités de mise aux normes des bâtiments d'élevage et de développement des exploitations agricoles devront être prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, les zones constructibles ne devant pas entraver les possibilités d'extension.*
- ✓

● **Autres bâtiments :**

Artisanat :

La commune ne possède pas de zone artisanale, on ne relève qu'un seul bâtiment industriel ou artisanal à la pointe sud-ouest de la commune en limite de la commune d'Agon_Coutainville.

Bâtiments publics.

Les bâtiments publics : mairie, école, maison de la CC, salle des fêtes sont tous implantés dans le bourg, les styles architecturaux sont très disparates, ils dépendent de l'année de construction du de la fonction antérieure du bâtiment.

La mairie est aménagée dans un bâtiment ancien de caractère bien intégré dans l'ensemble bâti église/manoir.



La maison de la communauté de communes a été construite en 1990 au sud de l'école dans un espace paysager



La salle communale a été aménagée en agrandissement d'une maison du bourg.



► **Pression foncière :**

A l'exception du bourg, les zones (C) constructibles de la carte communale en vigueur sont aujourd'hui remplies.

La demande en logement est soutenue

► Démographie

La population du Pays de Coutances est en augmentation depuis les 1990, les territoires littoraux (St Malo de la Lande, ; Lessay et Montmartin sur mer) accusent les plus fortes croissances.

Le taux d'augmentation de la population de St Malo de la lande entre 1999 et 2008 (11,65) est le deuxième plus fort du territoire après Lessay (11,65).

La densité de population de la commune de St Malo de la Lande est une des plus élevée du Pays de Coutances de Coutances avec celles d'Agon-Coutaiville et Montmartin-sur-mer,

L'évolution démographique montre une forte augmentation depuis l'année 1982, avec un palier entre 1990 et 1999, la population est passée de 293 habitants en 1990 à 444 en 2009, pour atteindre 478 habitants en 2012. soit un taux de 2,5% par an.

Cette augmentation des habitants est due au solde migratoire positif (+3,2) et dans une moindre mesure au solde naturel qui est devenu positif. (0,7)

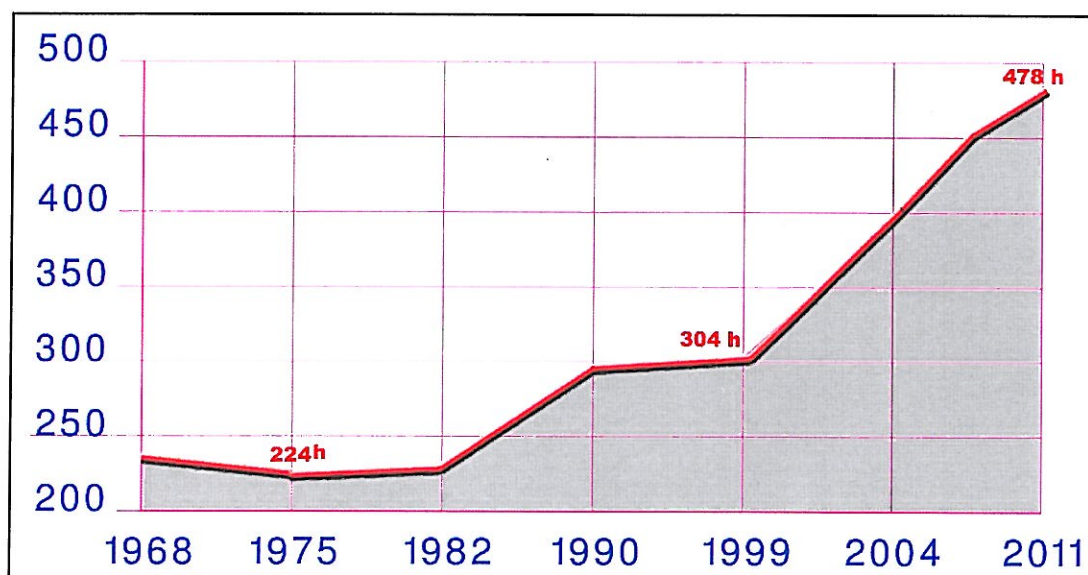
Ce solde migratoire relativement fort traduit l'attractivité de la commune.

Le taux d'occupation élevé 2,6 indique que la population reste jeune alors que l'on constate un vieillissement de la population sur le Pays de Coutances.

La population des retraités (recensement de 2009) représente 12,3% de l'ensemble des habitants pour 15,8 sur l'ensemble du canton.

56% de la population occupe son logement depuis moins de 10 ans.

► Population Saint-Malo-de-la-Lande



EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2011

► Emplois:

Le bassin d'emploi de Coutances est l'un des plus dynamiques du département. La communauté de Communes de Saint-Malo-de-la-Lande participe à ce développement, avec une grande part d'emploi liée à la situation littorale.

La commune de St Malo de la Lande ne jouxte pas directement la cote et ne bénéficie pas directement d'emploi liés à la proximité du littoral, elle ne possède pas d'entreprises de plus de 5 salariés.

Les différentes entreprises implantées sur la commune sont essentiellement des entreprises individuelles ou des petites entreprises qui ne génèrent que peu d'emplois.

On relève en particulier :

- les exploitations agricoles cultures et élevage (dont 6 exploitations professionnelles)
- des entreprises du bâtiment (menuiseries, couverture, plomberie)
- un forgeron
- des professions libérales (infirmier,..)

En outre les collectivités locales génèrent quelques emplois.

- Mairie
- Ecole
- Personnel de la Communauté de communes

Activités hors commune :

La population de Saint-Malo-de-la-Lande travaille principalement sur le secteur de Coutances et du littoral.

Le taux de chômage à Saint-Malo-de-la-Lande est passé de 8% en 1999 à 9,7% en 2009, alors que pour le canton ce taux était passé respectivement de 7,1% à 5,9%.

Le taux de chômage reste inférieur à celui du département.

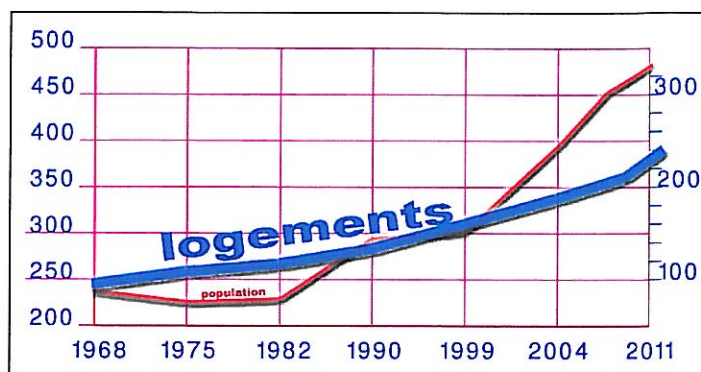
► Logements et constructions :

Parc des logements :

Depuis 1968 le parc des logements a suivi une augmentation soutenue et régulière, il est passé de 96 logts en 1968 à 212 logements en 2009, aujourd'hui la commune compte 230 logements.

Parc des logements	1975	1982	1990	1999	2009	2011
ST MALO DE LA LANDE						
Ensemble	107	115	136	153	212	230
Résidences principales	78	79	104	116	170	182
Résidences secondaires	20	33	23	26	27	33
% de résidences secondaires	18%	28%	17%	10%	13%	14%
Logements vacants	9	3	9	11	15	18
Evolution de la vacance en %	8%	3%	6%	7%	7%	8%
Nombre d'habitants						
Parc locatif social					11	11

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DEPUIS 1968



On note 11 logements sociaux locatifs (HLM) soit 5% du parc de logement, ceci permet d'assurer la mixité sociale et le renouvellement de la population, il justifie le solde naturel positif.



Logements sociaux



Logements pavillonnaires récents

85% des logements comportent 4 pièces et +

Taux de vacance :

Le taux de vacance 7% reste stable, ce chiffre est élevé comparé à ceux du canton environ 7%. Les logements vacants concernent en majorité les constructions datant d'avant-guerre.

Statut des occupants :

Les propriétaires représentent une forte majorité (70% en 2009) en dessus de la moyenne du canton (74%), ceci est dû à la présence des logements sociaux.

Le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,6 personnes.

Age des logements

Plus de la moitié des logements ont été construits depuis 1968 (58%)

Confort – taille des logements :

Analyse effectuée au recensement de 2009

Le confort des logements a fait l'objet d'améliorations dans les années 1982-1990, il peut être considéré comme satisfaisant.

- 98% des logements possèdent une salle de bain avec baignoire ou douche
- 75 % des logements sont considérés avec tout confort (salle de bain, WC et chauffage central),

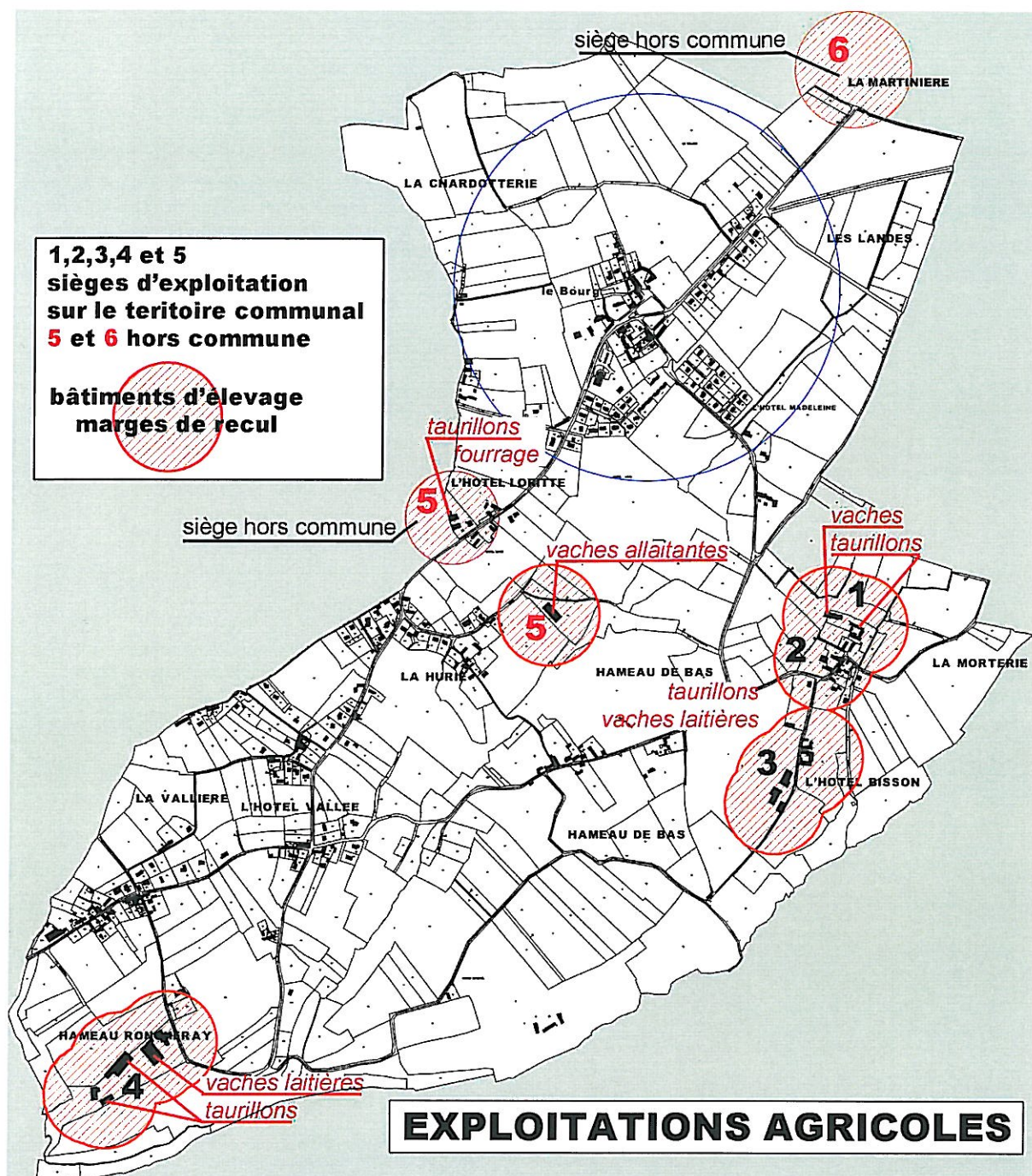
Type de logements :

La quasi-totalité des logements sont des habitations individuelles, on ne note que 3 appartements sur 212 logements en 2009.

Le nombre de résidence secondaire est de 33 soit 14% du nombre de logement, ce taux reste relativement stable, et est moins élevé que la moyenne du canton (40%) et que celle de l'arrondissement (25,7%). Ceci indique que la proximité du littoral n'a pas de véritable impact sur la vocation des résidences.

► Agriculture

Le territoire communal est essentiellement consacré à l'agriculture, 310ha cultivés ou pâturés pour une surface communale de 401 hectares.



En 2000, on dénombrait 6 exploitations professionnelles, avec productions céréalières et élevage (lait et viande), en 2012 ce nombre est passé à 4 et sera de 3 en fin 2012. On note deux sièges d'exploitation sur la commune de Blainville sur mer proches du territoire communal à l'Hôtel Loritte (5) et « La Martinière (6) au Nord de la commune.. La plus part des sièges d'exploitations sont implantées au centre du territoire communal. , On note un des sièges à la pointe sud de la commune au hameau Roncheray, et un siège sur la commune de Blainville à la pointe Nord.

Si l'on excepte le quartier de la Morterie les bâtiments d'exploitations sont éloignés des hameaux.

On relève deux installations déclarées, une au lieudit « Roncheray (élevage bovins viande + lait), l'autre à « l'Hôtel Bisson » (élevage de bovins + lait

La surface moyenne des exploitations n'est pas très élevée (56 hectares) mais est augmentée depuis les 3 derniers recensements agricoles (1979,1988,2000), il existe 3 d'exploitations de + de 50 hectares en 2000 ce qui n'existait pas avant. L'augmentation de la taille moyenne des exploitations est due à la fois à la diminution du nombre d'exploitations et à l'augmentation des surfaces exploitées hors commune.

	1979	1988	2000	2011	2012
Exploitations	7	11	6	5	4
Exploitations de 50ha et +	0	0	3		
Superficie moyenne	21	24	20		

Recensement agricole 2000

Les surfaces utilisées pour l'agriculture représentent 310 hectares pour un territoire communal de 401 hectares soit environ soit 77% du territoire.

Les exploitations agricoles de la commune exploitent 100 hectares hors commune.

La surface des terres labourables est en constante progression depuis 1979 alors que les surfaces fourragères restent constantes (sil l'on considère les parcelles hors communes). Si le nombre de bovins est en légère augmentation le nombre de vaches laitières est en diminution en particulier celui des vaches normandes, la production de lait se maintenant toutefois.

On ne dénombre pas de cheptel porcin en 2000.

Le nombre d'équidés est en augmentation, comme celui des moutons.

Si le nombre des exploitations reste relativement stable, le nombre des chefs et co-exploitants est en très nette diminution, comme la population familiale active sur les exploitations, et les UTA familiales.

L'une des 4 exploitants agricoles doit s'arrêter en fin 2012 pour cause de départ en retraite, les trois autres exploitations sont viables et aux normes. (1 exploitant de 40ans, et un autre à trois ans de la retraite)

Le GAEC du Roncheray est en cours de regroupement avec une structure située à Tourville-sur-Sienne, les bâtiments d'élevage resteront en place au Roncheray..

	1979	1988	2000	2012
Exploitations individuelles	7	11	6	4
Chefs et Coexploitants à temps complet	18	12	3	
UTA familiale	33	25	10	

Recensement agricole 2000

La diminution des UTA correspond à la modernisation du matériel, qui diminue en nombre et augmente en puissance modernisation du matériel.

	1979	1988	2000
Tracteurs	20	20	16
Tracteurs de + de 80ch DIN			7

Il faut noter que cette augmentation de la puissance et l'encombrement des engins est souvent une source de conflit entre les agriculteurs et les nouveaux habitants non ruraux. (Nuisances sonores, encombrement des routes,...) Conflits qu'il conviendra d'éviter en évitant les constructions à proximité des sièges d'exploitation.



Le mode d'exploitation des terres correspond à la nature du terrain :

- Cultures sur les parties saines et plates plateau et landes drainées (blé tendre, maïs)
- Herbages sur les autres parcelles.
- Quelques Vergers près des habitations



Plateau



Anciennes landes drainées



Herbages sur terrain en pente



La surface utilisée en prairie reste encore majoritaire.

	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	299	348	407
Terres labourables	99	112	217
Superficie fourragère principale	269	301	290

Recensement agricole 2000 – surfaces des exploitations

Les surfaces en herbe restent majoritaires
Il n'y a plus de maraîchage sur la commune.

Cette analyse démontre la vitalité du secteur agricole de ST MALO DE LA LANDE , avec une restructuration des exploitations allant vers de plus grosses structures et la mise aux normes des installations.

- ✓ **Il conviendra lors de l'élaboration du plan de zonage de la carte communale :**
 - **de respecter les règles de recul entre les zones ouvertes à l'urbanisation et les bâtiments d'élevage soumis à la réglementation (100 mètres). L'augmentation de ces périmètres minimum sera même nécessaire pour préserver les possibilités d'extension des installations dans le cadre de leur mise aux normes ou de leur développement.**
 - **De veiller à ne pas consommer des espaces agricoles susceptibles de gêner les exploitations agricoles.**
 - **De prendre en compte les plans d'épandage.**

► Commerces - Services - Activités

▷ Offre générale :

Plusieurs commerces et services (boulangerie, garage,...) ont disparu ces dernières années. Outre les services généraux communaux : mairie, école, salle communale la commune dispose encore d'un commerce bar, tabac, épicerie, point poste et

▷ Services publics :

La Mairie :

La mairie est située sur la place du bourg à côté de l'église, elle est aménagée dans une ancienne maison d'habitation.

Le caractère ancien du bâtiment et sa situation à l'entrée du bourg en font un point de repère significatif.

On note la difficulté d'accès, les locaux ouverts au public sont situés à l'étage.



La mairie

La Communauté de Communes :

Les bureaux de la communauté de commune ont été construits à la sortie sud du bourg devant l'école.

Elle dispose d'un parking propre aménagé dans un espace paysager.

La présence des services de l'Intercom renforce l'attraction du bourg et l'image de chef-lieu de Canton.



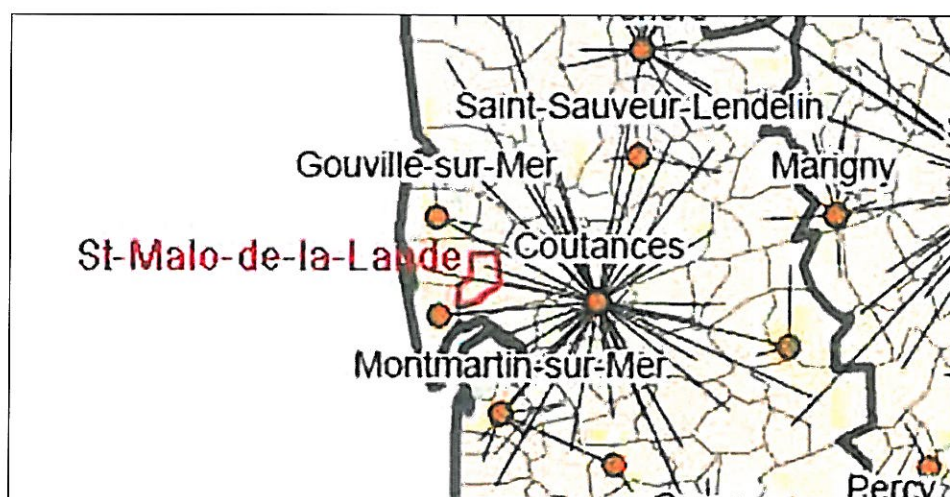
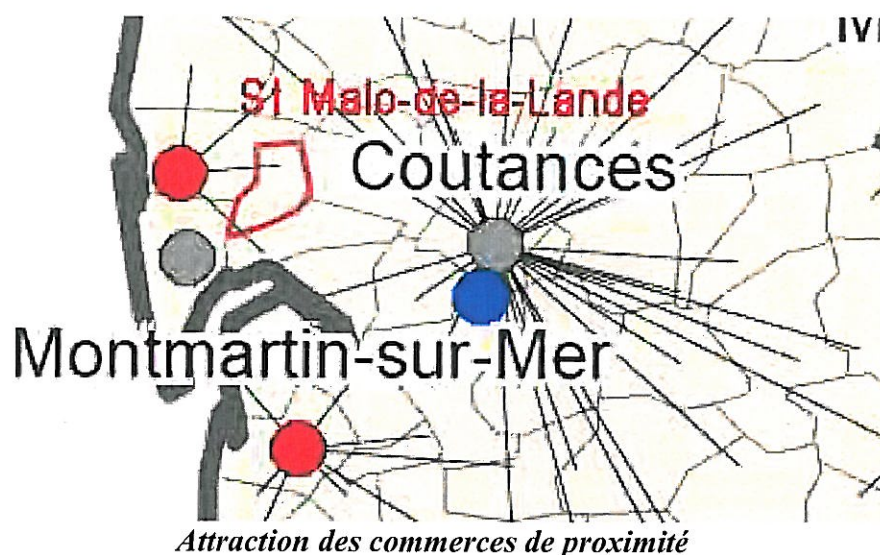
La maison de la Communauté de Communes

▷ Commerces - services généraux:

La commune dispose d'un commerce, il s'agit d'un café-tabac, épicerie, journaux offrant également les services d'une agence postale.



Pour l'approvisionnement quotidien les habitants fréquentent Blainville-sur-mer (Carrefour Market) et Coutances (Leclerc,...)



D'après les sources INSEE la commune la plus fréquentée est COUTANCES

▷ Emplois administratifs

Les collectivités locales génèrent un certain nombre d'emplois :

La Communauté de Communes emploie 6 personnes.

La Commune de St Malo de la Lande emploie :

- 1 secrétaire mi-temps
- 1 employé communal plein temps
- 1 agent de service 1/3T
- 1 accompagnatrice 1/2T

▷ Fonctions médicales et paramédicales (libérales)

Les fonctions médicales et paramédicales de proximité sont assurées à Agon-Coutainville et Coutances

On note sur la commune la présence d'un cabinet d'infirmières.

▷ **Autres activités tertiaires et services privés :**
Pas de présence sur la commune.

▷ **Industrie - Artisanat**

On relève sur la commune plusieurs entreprises du bâtiment :

- 1 entreprise de menuiserie
- 2 entreprises de plomberie (1 emploi)
- 1 entreprise de couverture (3 emplois)
- 1 entreprise d'électricité

On note également une entreprise artisanale de fabrication de pièces de précision.

▷ **Transports en communs :**

Bus :

La commune n'est desservie que par les lignes de bus scolaire :

- 1 bus pour le RPI
- 1 bus pour le collège (Agon-Coutainville)
- 1 bus vers le lycée à Coutances..
-



Arrêt car scolaire

Taxis bus :

La commune est desservie par les Taxis-Bus du Conseil Général.

Chemin de fer :

La gare SNCF la plus proche est celle de Coutances

▷ **Équipements :**

Équipement sportif :

La commune dispose d'un terrain de football au Nord du bourg route de Lessay. Le terrain est équipé d'un vestiaire l'équipement est aux normes de la Fédération.

2 associations utilisent cet équipement :

- le club Malouin
- 1 club de la Communauté de Communes



Salle des fêtes :

La commune a terminé en 2011 l'aménagement d'une salle des fêtes dans une ancienne maison située au cœur du bourg à côté de l'ancien garage, cette salle peut accueillir 120 personnes.

Equipements culturels :

Salle associative au rez-de-chaussée de la mairie
L'école accueille une bibliothèque.

Cimetière :

Le cimetière est situé autour de l'église, 200 tombes ont été relevées il y a 2 ans, la taille est suffisante pour les années à venir.

▷ **Tourisme :**

Si l'on excepte le littoral proche, la commune ne dispose pas d'équipements et d'infrastructures touristiques.

L'habitat touristique est en baisse, on recense une dizaine de chambres d'hôtes et 1 gîte rural.

▷ **Scolarité :**

Primaire :

L'école primaire fonctionne en RPI avec l'école de Blainville-sur-mer.

L'école accueille 2 classes et une quarantaine d'enfants.



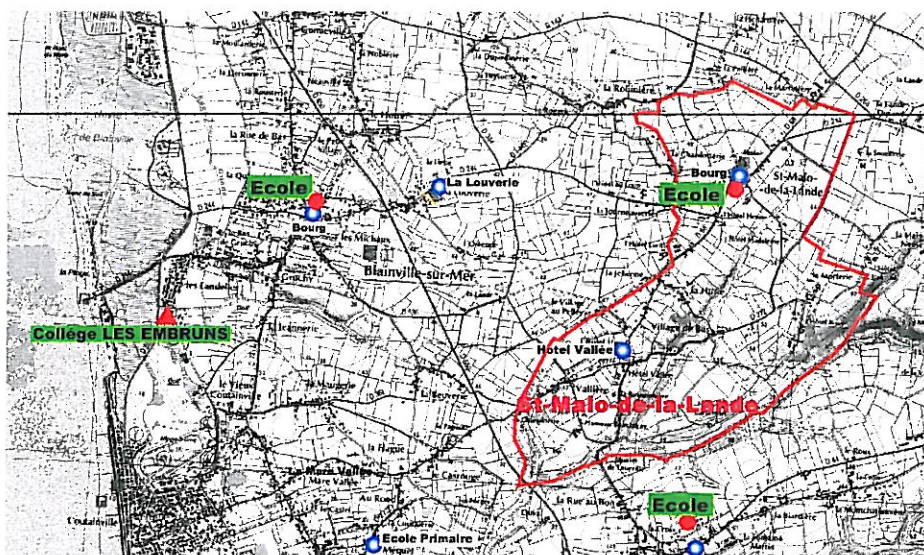
L'école est située dans le bourg au sud de la place

Secondaire :

Les élèves du secondaire fréquentent le collège d'Agon Coutainville, et le lycée de Coutances.

Le transport scolaire est désormais assuré par le Conseil général, il existe un arrêt dans le bourg et un arrêt au village « Hôtel Vallée ».

Il n'est pas envisagé d'extension du nombre d'arrêt.



✓ *Il conviendra de prendre en compte les problèmes de desserte dans la définition des nouvelles zones constructibles.*

▷ **Culte :**

Culte catholique :

La commune est rattachée à la paroisse de ST Paul d'Agon-Coutainville, qui dépend du diocèse de Coutances.

▷ Vie sociale et associative

Club de Football :

Le club de football inter-communal est actif, l'association Groupement de la Côte de l'espace participe aux compétitions officielles niveau District.

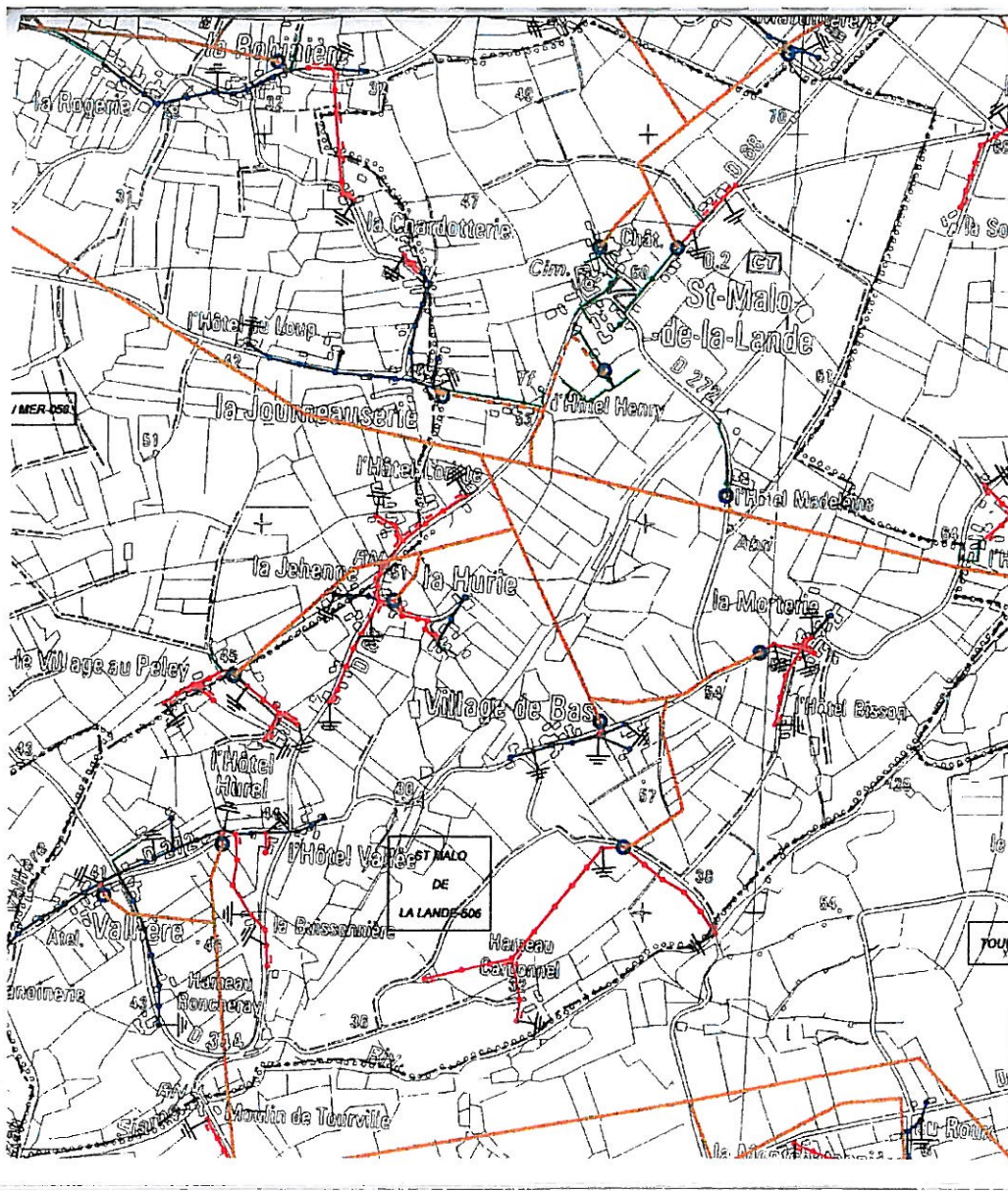
Autres associations :

-

► Infrastructure :

▷ Distribution électrique

L'ensemble des hameaux est desservi en électricité BT pour l'usage domestique



plan du réseau de distribution électrique (2003)

▷ Réseau d'eau

L'eau potable est distribuée par le SIAEP de ST MALO DE LA LANDE, les eaux proviennent du captage souterrain de la Fontaine Nigi à la Vendelée et en appoint estival de la station de pompage du SYMPEC à Marchésieux.

Le réseau dessert tous les hameaux de St Malo de la Lande, le plan du réseau géré par la SAUR est disponible en Mairie.

On note un réseau limite au hameau la Vallière.

Les eaux distribuées sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique.

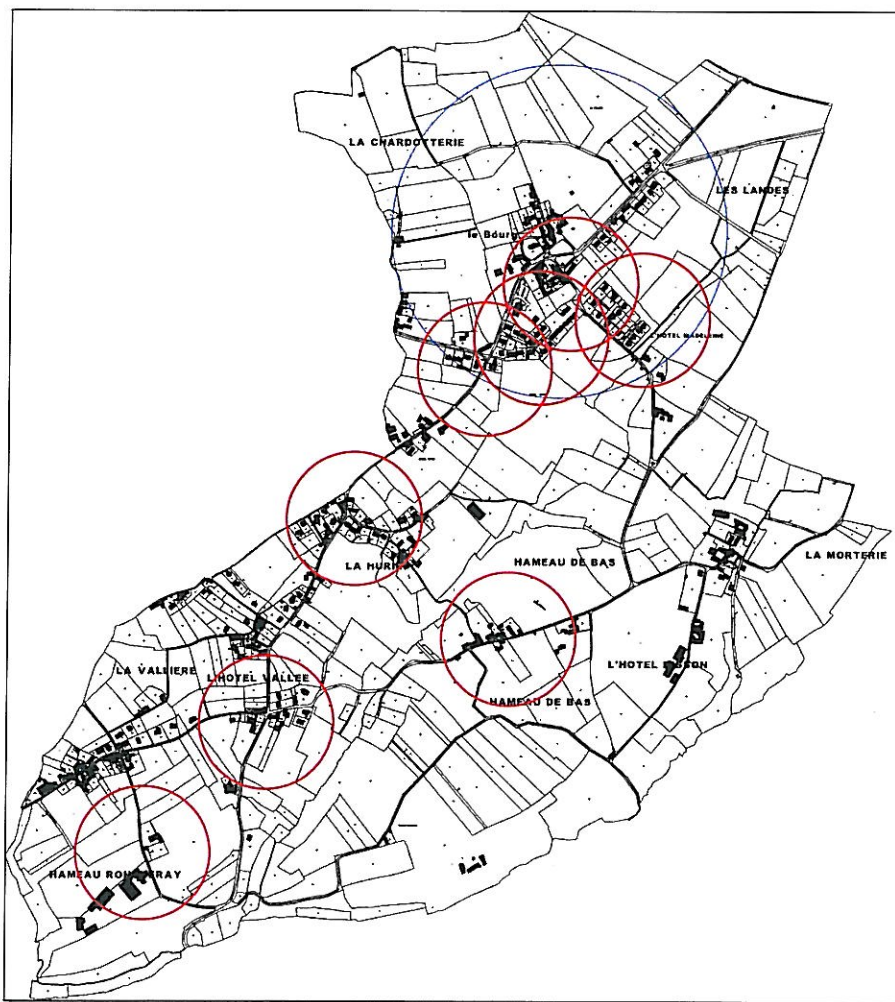
(Source ARS Porter à connaissance)

Derniers prélèvements disponibles en mairie.

- ✓ *Il conviendra de vérifier dans le plan de zonage de la nouvelle carte communale que les débits existants sont suffisants.*

▷ Lutte contre l'incendie

La commune dispose de nombreux poteaux incendie conformes, la défense incendie des zones urbanisables dans le bourg, au village la Vallée et au village la Hurie est assurée.



- ✓ La défense incendie d'une commune est de la responsabilité du maire : article L2211-1 et L2212-2 alinéa 5 du code générales des collectivités territoriales. Les zones urbanisées à développer devront prendre en compte les périmètres couverts par les réserves incendie. Les poteaux incendie conformes devant être situés à moins de 200m du risque.

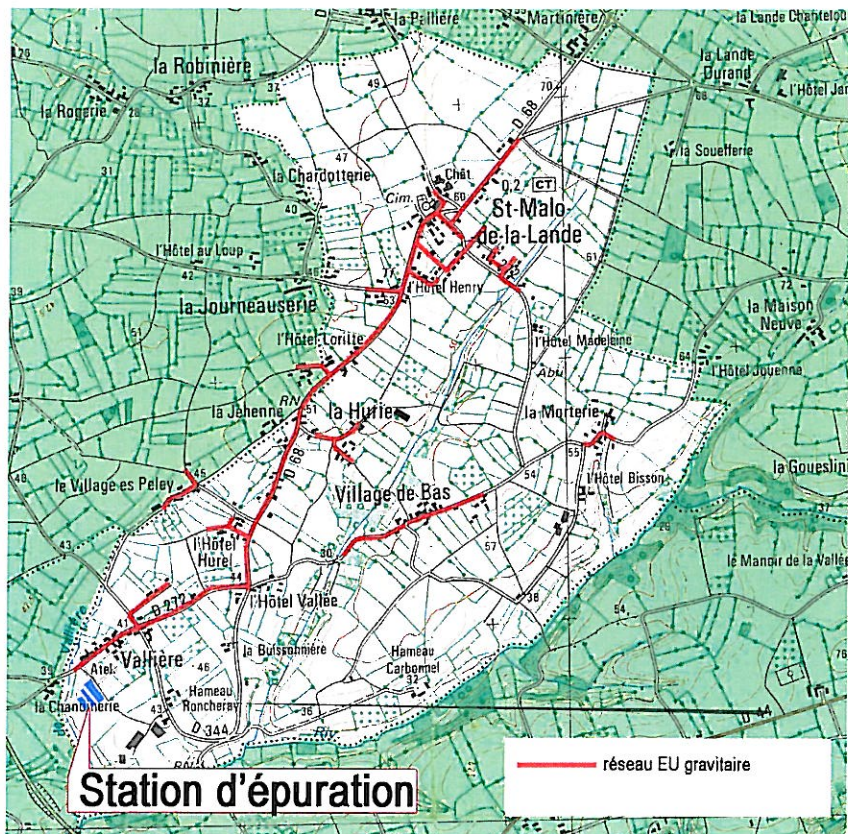
▷ Réseau d'assainissement

L'urbanisation linéaire, la topographie naturelle a facilité la mise en place d'un système d'assainissement collectif. La station d'épuration (système lagunage) est située à la pointe sud-ouest de la commune au lieudit « la Vallière ».

Les eaux de rejet se jettent dans le ruisseau « La Vallière » affluent du « Siame »..



Le bourg et la plus part des hameaux (la Hurie, Hotel Vallée, Village de Bas, la Morterie la Madeleine) sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.



On dénombre 231 habitations raccordées, et 22 habitations non raccordées.

La qualité des eaux de rejet fait l'objet de contrôles réguliers, le dernier contrôle de mars 2012 note une qualité physico-chimique globalement bonne à moyenne.

Voir rapport 2011 disponible en Mairie.

La station est dimensionnée pour 600 EH, le nombre actuel d'EH est de 420 EH.

- ✓ *Le dimensionnement de la station d'épuration permet d'envisager une augmentation de la population*
- ✓ *Il conviendra de privilégier dans le plan de zonage de la nouvelle carte communale les zones desservies par le réseau collectif.*

▷ Assainissement non collectif

Zonage Assainissement

Une étude de Zonage Assainissement a été réalisée par le bureau SOGETI en 1998 à la demande de la Communauté de Communes.

Cette étude est disponible en mairie.

Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

Afin de se conformer à la loi la Communauté de Communes a créé un SPANC qui assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif du territoire. La gestion de ce service a été confiée, après appel d'offres.

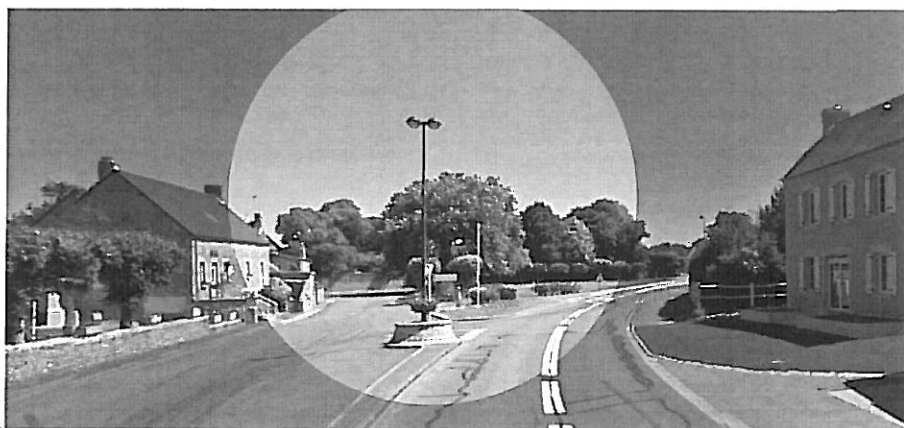
Ce service doit dans un premier temps procéder à un contrôle diagnostic des installations, puis tous les 4 ans il fait, conformément à la loi, un contrôle périodique du bon fonctionnement et de l'entretien de ces installations.

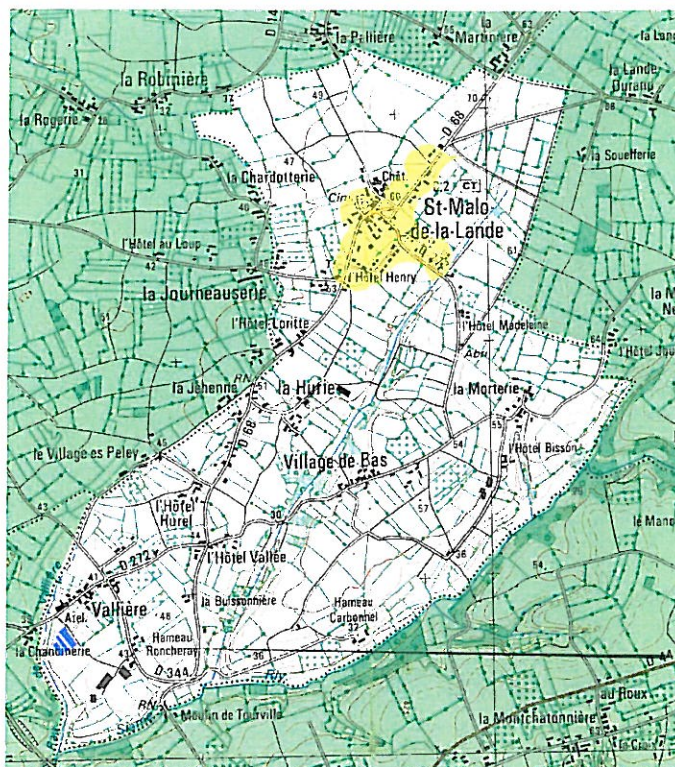
Le SPANC intervient également pour les constructions neuves. Il émet un avis sur les demandes de certificats d'urbanisme et procède à un contrôle en deux étapes à l'instruction de la demande de permis de construire, et pendant les travaux.

▷ Eclairage public

Le bourg et les entrées de bourgs, les quartiers pavillonnaires route de la Madeleine disposent d'un éclairage public récent et de bonne qualité.

Les autres hameaux ne sont pas éclairés.





Eclairage public

▷ Ordures ménagères

La Communauté de Communes assure, par l'intermédiaire d'une entreprise choisie après appel d'offres, la collecte des ordures ménagères en porte à porte sur l'ensemble du canton, ainsi que la collecte des déchets verts pour les communes qui en font la demande.

. Les compétences traitement des ordures ménagères et collecte sélective ont été transférées au Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SITOM) Coutances - St Malo de la Lande, qui assure également la collecte des points d'apport volontaire dont les emplacements sont définis par les communes.

Le SITOM gère aussi la déchetterie commune aux communautés de Coutances et de St Malo de la Lande et située à Gratot.

- ✓ *Il faut noter que le ramassage des ordures pour les habitations situées en cul-de-sac est problématique, et il conviendra d'en tenir compte lors de la définition des zones constructibles.*

Des containers sont à la disposition des habitants sur un terrain situé au bourg Rte de la Madeleine. Ces containers sont enterrés



Les habitants disposent de la déchetterie de GRATOT.

▷ Accueil des gens du voyage

L'accueil des gens du voyage est pris en charge par l'intercommunalité.

▶ Projets communaux

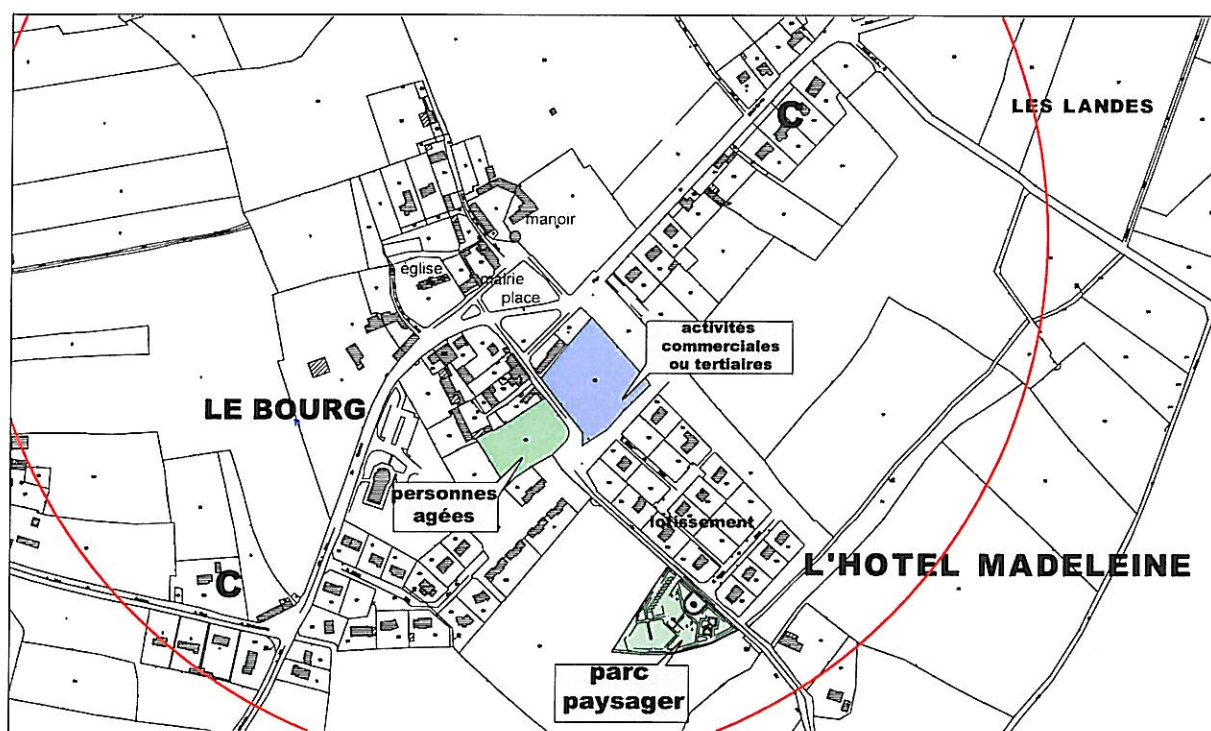
Un certain nombre de projets est envisagé à plus ou moins long terme par la commune à proximité du bourg :

Projet à court terme :

- Aménagement d'un petit parc paysager à la sortie est du bourg en face du lotissement « Résidence du manoir » sur une parcelle inexploitée.

Projet à plus long terme :

- Implantation d'une structure d'unités de vie pour personnes âgées.
- Développement d'activités commerciales ou tertiaires dans le bourg.



▶ Contraintes supra-communales - servitudes

▷ SCOT du Pays de Coutances:

La commune s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Centre Manche Ouest.

Le SCOT a été approuvé le 12 Février 2010 devant le Comité syndical et s'applique à la Carte Communale. Le SCOT est en révision depuis le 18/12/2012.

▷ Projets d'intérêt Général » PIG :

Sans objet

▷ DOCUMENTS DE GESTION DE L'ESPACE AGRICOLE

D.G.E.A.F

La Carte Communale doit se référer au [Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de la Manche](#) approuvé par le préfet le 7 avril 2006. Ce document préconise la réalisation d'un [diagnostic agricole](#) afin de connaître l'activité agricole du territoire qui sera couvert par le futur document d'urbanisme. Ce diagnostic agricole a été établi ci-dessus.

GEPER

Il conviendra de prendre en compte la charte de Gestion Economique et partagée de l'espace Rural (GEPER) approuvée en décembre 2012.

PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE (PRAD)

Ce document est en cours d'élaboration.

▷ Servitudes d'utilité publique :

Ces servitudes s'analysent comme des limitations administratives du droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières autres que l'aménagement, elles affectent l'utilisation du sol.

Dans le cadre de la participation de l'État à l'élaboration des cartes communales, les services ont fait connaître les différentes servitudes d'utilité publique qui s'imposent à la commune de Saint-Malo-de-la-Lande :

ENERGIE :

Néant

PATRIMOINE CULTUREL

AC1	Monuments Historiques : Servitudes de protection des Monuments Historiques : Périmètre de protection du manoir. : inscrit MH en date du 2004/09/01 Voir plan de périmètre en annexe	Les façades et les toitures du manoir, ainsi que la salle des gardes avec son aménagement intérieur ; le colombier ; les haies talutées (cad. ZA 19) : inscription par arrêté du 1er septembre 2004 .	MONSIEUR. L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE . SAINT-LO
------------	--	---	---

▷ Autres servitudes :

Un certain nombre d'autres servitudes sont prises en compte pour l'élaboration de la carte communale et seront applicables pour les constructeurs :

► **Autres contraintes**

▷ **Plan déplacement urbain – Programme local de l’habitat:**

Sans objet

▷ **Droit de préemption :**

Conjointement à la révision de la carte communale, la commune pourra mettre en place des périmètres de droit de préemption pour des projets précis.

La commune instituera un périmètre de droit de préemption en vue de la réalisation d’opérations précises pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption conformément à l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, les articles L2122-17 et L2122-19 sont applicables en la matière.

2) - Contexte de l'élaboration de la Carte Communale

Par délibération le Conseil Municipal de Saint-Malo-de-la-Lande a décidé de réviser sa Carte Communale.

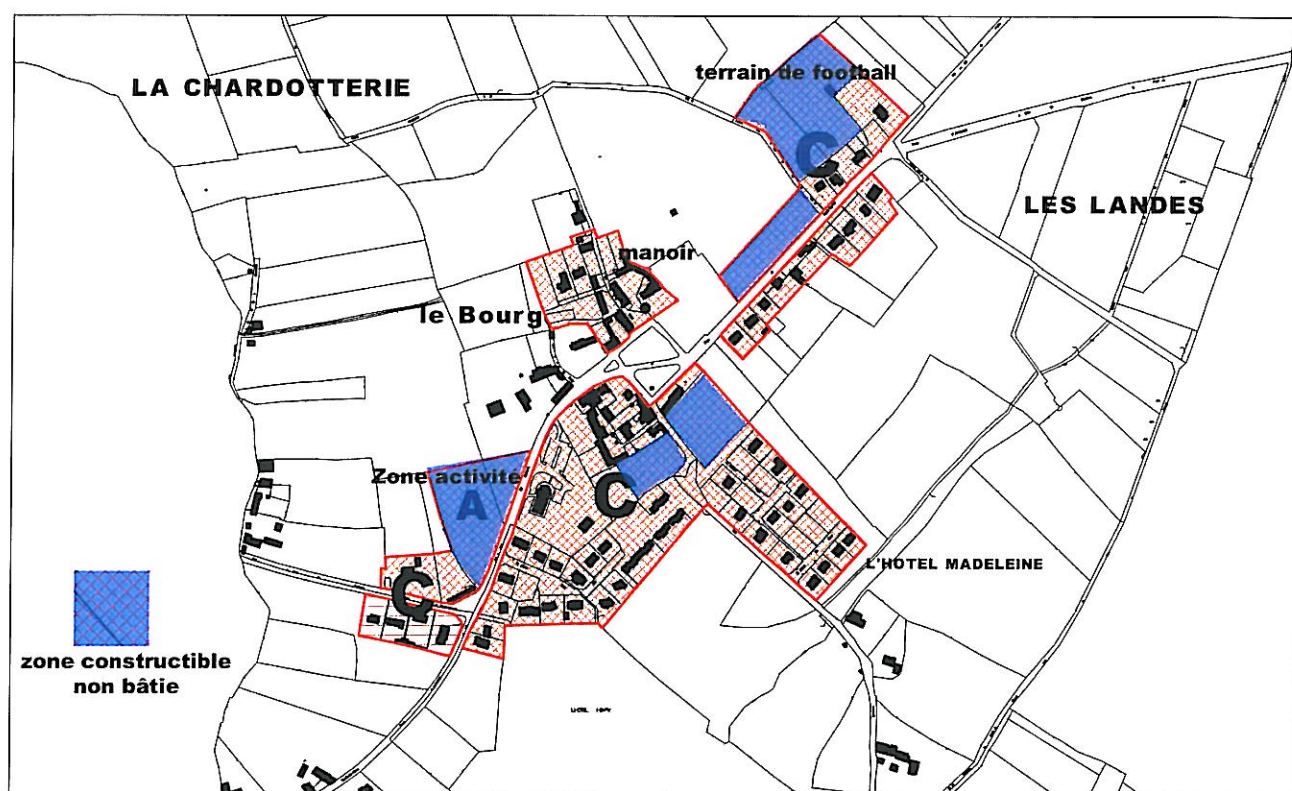
La Carte Communale en vigueur approuvée le 17 février 2006 est aujourd'hui inadaptée.

- le SCOT du CENTRE MANCHE OUEST est exécutoire depuis février 2010

- Les zones constructibles dans les hameaux sont aujourd'hui remplies.

- Les grandes zones constructibles aux abords du bourg n'ont pas été urbanisées et sont aujourd'hui inadaptées

- espace constructible à l'emplacement du terrain de football
- urbanisation le long de la route départementale à la sortie Nord du bourg au Nord du manoir.
- Zone d'activité au sud du bourg non aménagée.
- Des espaces à la sortie sud-est de la place pourraient être réservés à des projets d'intérêt public.



CARTE COMMUNALE 2006 - zones urbanisables non bâties

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

La commune de Saint-Malo-de-la-Lande est située dans le périmètre du SCOT du **CENTRE MANCHE OUEST** qui a été élaboré sous la compétence du Syndicat Mixte du Pays de Coutances, et qui est opposable à la carte Communale depuis février 2010

3) - Objectifs et choix d'aménagement

► Objectifs :

L'objectif de la nouvelle Carte Communale est d'assurer le développement harmonieux de la commune adapté à la conjoncture actuelle.

- en favorisant la vie sociale et le cadre de vie
- en préservant l'activité économique (agriculture)
- en privilégiant le développement du bourg et sa revitalisation
- en préservant le patrimoine bâti et naturel.
- en prenant en compte la sécurité

Les choix d'aménagement devront se faire en adéquation avec le SCOT et les grands principes de la politique de l'état :

- de développement rural
- d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels
- de mixité entre l'habitat rural et l'habitat urbain de respect de l'environnement

La durée de la carte communale est estimée à 8 ans, pour cette période l'objectif du développement maximum de la population à moins de 2% par an soit personnes soit 16% sur 8 ans , ce qui correspondant à un rythme de construction de 4 habitations par an.
(478 habitants x 16% = 76 habitants = 32 logements = 4 logts par an)

► Choix d'aménagement :

Au regard des objectifs énumérés ci-dessus et de l'analyse de l'état initial (étude précédente), le plan de zonage a été effectué à partir des choix principaux suivants :

- Limiter la taille des zones constructibles au regard de l'objectif du développement démographique qui serait d'environ 70 nouveaux habitants sur une période de 8 ans (durée envisagée de la carte communale).
- Développement de l'urbanisation en densifiant le bourg. Ce développement de l'urbanisation sera favorisé par le projet de création d'une voie nouvelle (droit de préemption mise en place conjointement à la carte communale) qui reliera les sorties est et sud du bourg.
- Eviter le développement linéaire le long de la traverse principale du bourg.
- Maintenir les coupures vertes en arrêtant l'extension des hameaux.
- Préservation des paysages :
 - Préservation des paysages ruraux en limitant le développement de l'urbanisation hors bourg.
 - Préservation de la silhouette villageoise du bourg.
- Protection des sièges d'exploitations agricoles :
 - Les sièges d'exploitation agricoles sont protégés au-delà des périmètres réglementaires (100mètres) autour des bâtiments d'élevage afin de préserver les possibilités de mise aux normes et d'extension des activités.

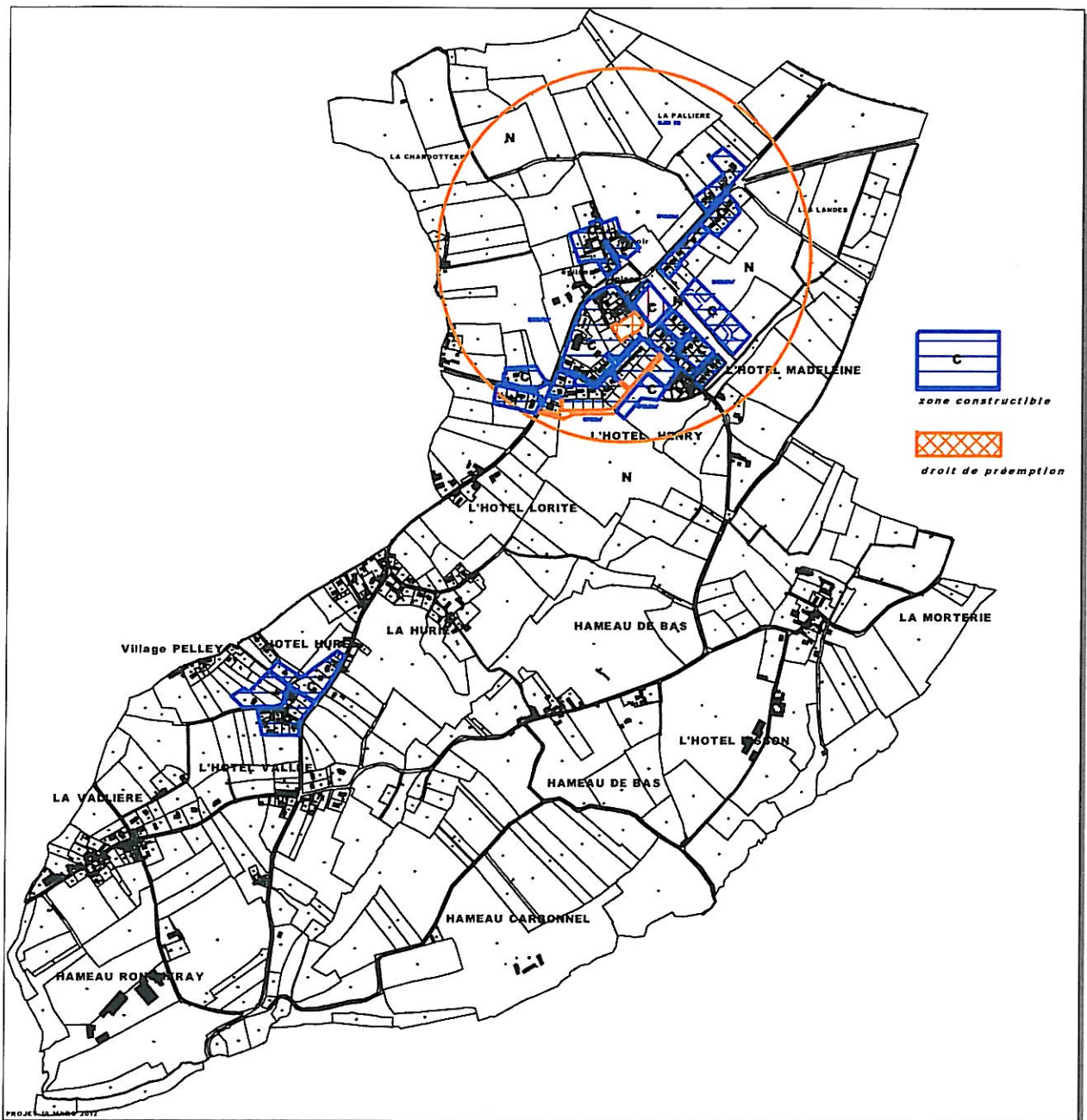
► Le Projet d'aménagement - Délimitation des zones :

La prise en compte de ces objectifs et choix d'aménagement se traduit au travers du plan de zonage de la carte communale par la délimitation des zones constructibles (**C**) et des zones non constructibles (**N**)

Les zones constructibles sont essentiellement recentrées dans le bourg en épaisseur des zones récemment construites, sans allongement du bâti le long des entrées de bourg.

Les zones constructibles des hameaux sont supprimées les espaces constructibles étant tous construits.

Une seule zone constructible est conservée dans un hameau à l'Hôtel Hurel où il reste une dent creuse et pour corriger une erreur matérielle de la carte communale précédente.

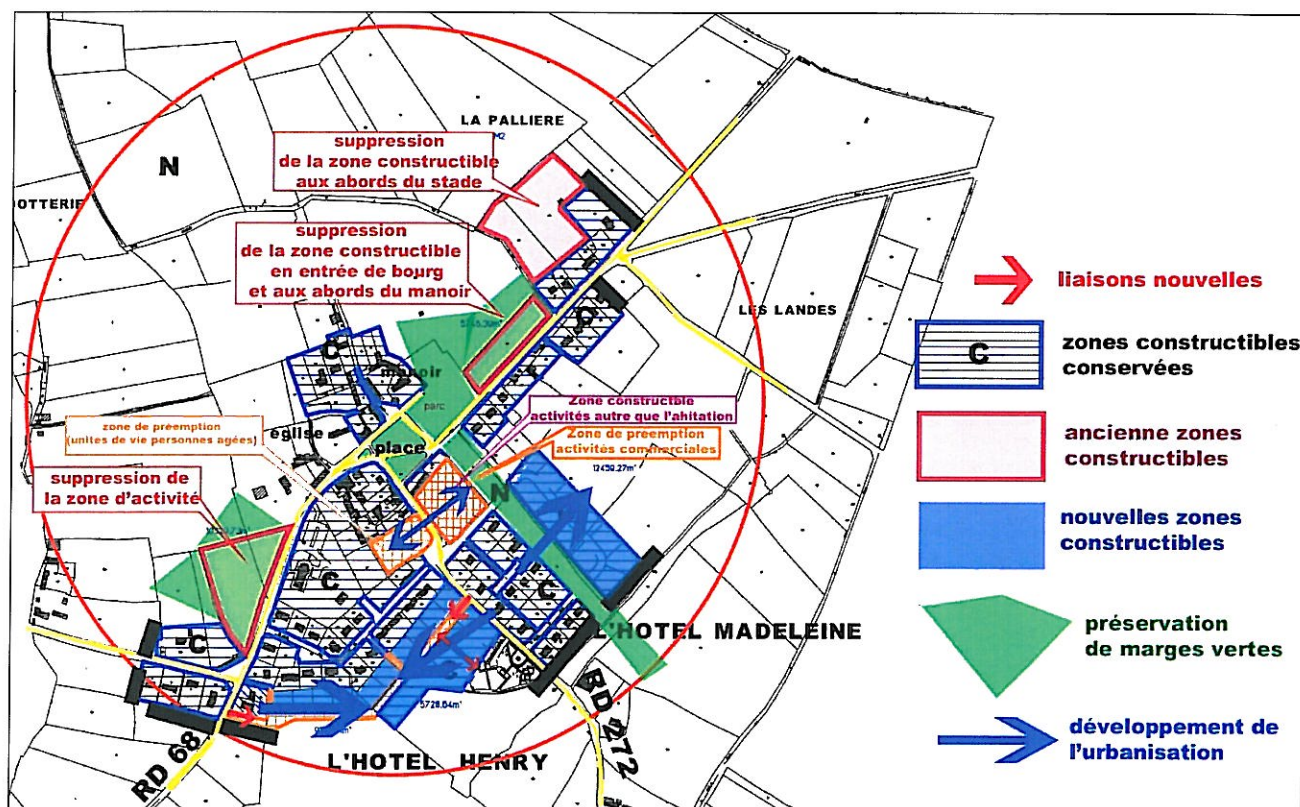


PLAN DE ZONAGE

■ urbanisation au bourg (Zones C)

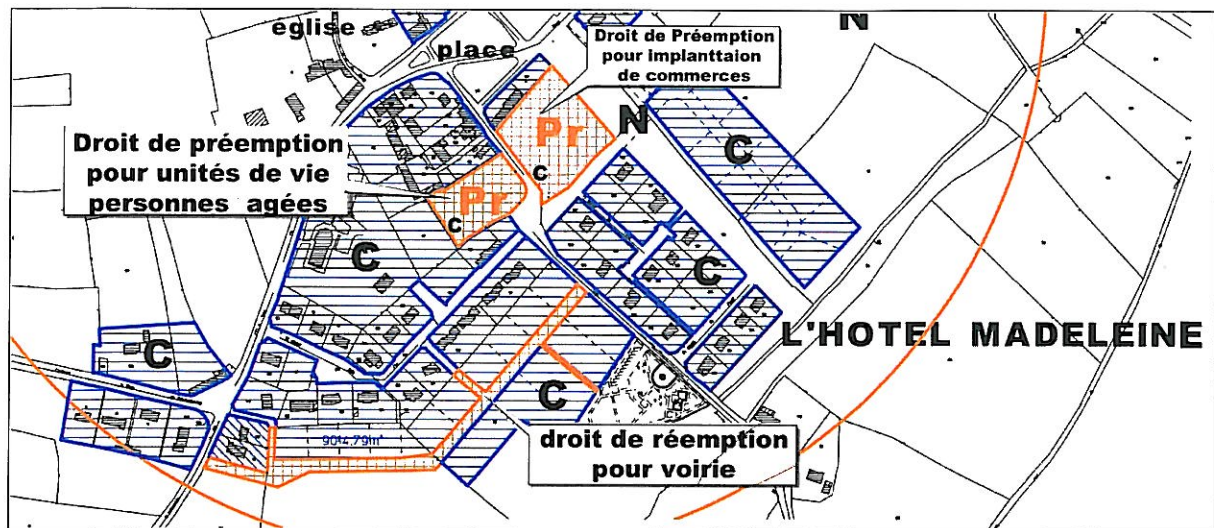
Globalement l'urbanisation est reportée au sud-est du bourg, les zones constructibles situées le long de la traverse (RD68) sont supprimées pour préserver les abords du manoir et la spécificité paysagère de la traverse, et éviter les sorties sur une route circulée. :

- 1 zone au sud du bourg reliant les sorties sud et est du bourg, ce quartier pourra se développer :
 - le long d'une voie nouvelle à créer par droit de préemption) qui assurera le maillage urbain, des liaisons piétons.
 - Le long de la RD 672 (rue de la Madelaine) en face du nouveau lotissement « la résidence du manoir »
- 1 zone au Nord du lotissement « résidence du manoir » au-delà de la bande verte dans la perspective du château, cette zone se greffera sur les voies en attente du lotissement.
- Deux zones à la sortie sud-est de la place réservées d'une part à l'implantation de structure d'accueil pour personnes âgées et d'autre part à l'implantation d'équipements ou commerces. Ce zonage permettra la mixité sociale et offrira une opportunité de revitalisation du bourg.



Le Bourg – Orientations générales

bande sont adjointes des antennes permettant de relier cette vois nouvelle aux voiries en attente dans les lotissements et le parc paysager à construire.
 Une deuxième zone au sud-est de la place destinée à l'implantation de structure d'accueil des personnes âgées.
 Une troisième zone à l'arrière de la place centrale destinée à accueillir des commerces.



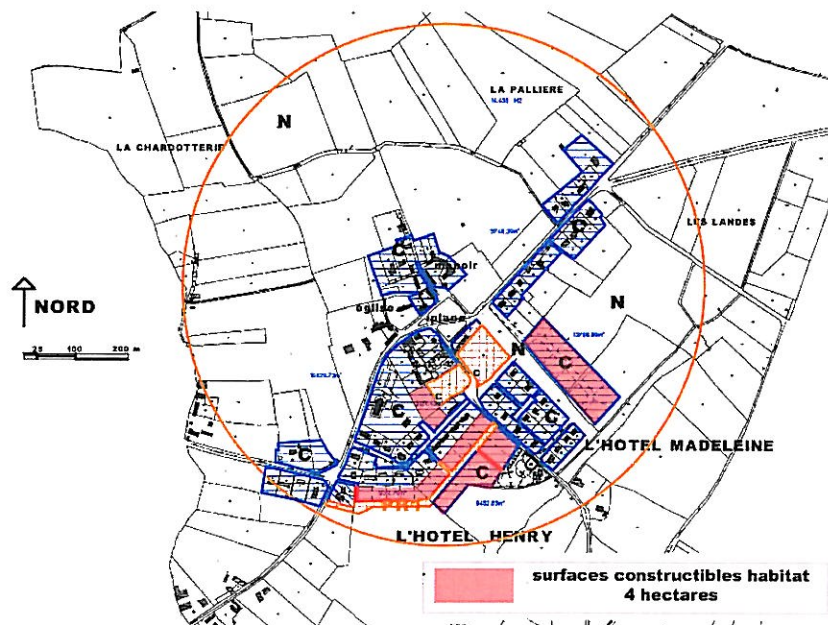
4) – Incidence des choix d'aménagement

► Incidences sur la démographie et le logement :

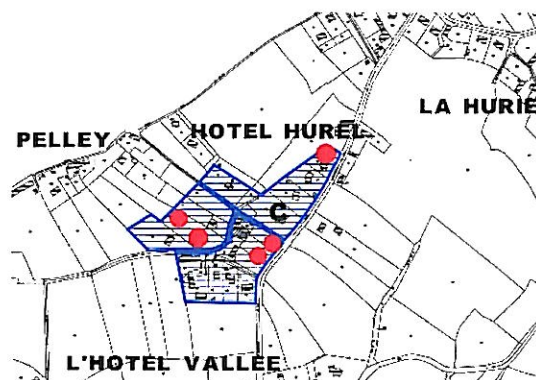
L'incidence sur la démographie est étudiée pour une projection sur 8 ans, durée prévisible de la carte communale.

Le plan de zonage de la carte communal offre un potentiel de développement de constructions individuelles estimé à 37logements :

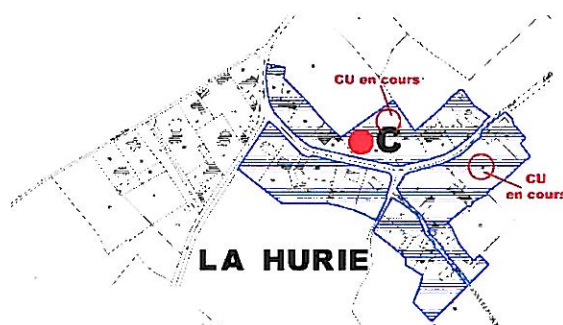
- environ **32 logements dans le bourg** sur une surface potentiellement constructible de 4 hectares.(densité de 4 logts/ha selon prescriptions du SCOT)



- 5 logements au village « Hôtel Hurel » par utilisation du potentiel de remplissage des dents creuses



- 3 logements au village « La Hurie » par remplissage des dents creuses



Potentiel constructible

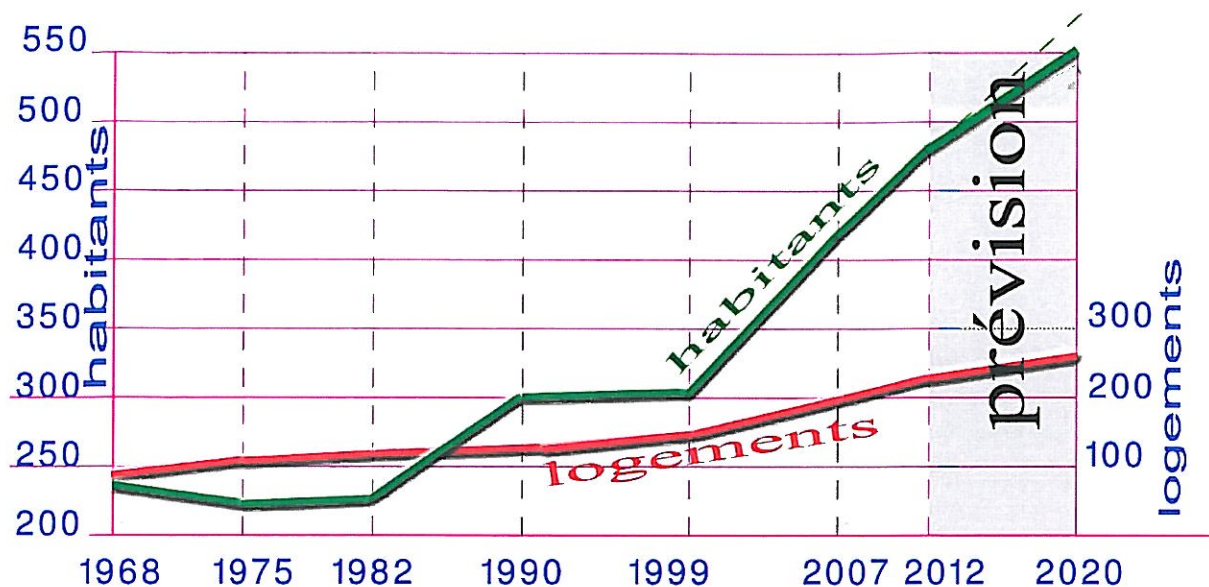
En comptant sur la réalisation totale des opérations de construction possibles le nombre des nouvelles habitations pourrait atteindre 40 unités.

Le nombre de résidences principales pourrait passer de 182 logements à 222 logements ce qui porterait la population en 2020 à 555 habitants selon un taux d'occupation de 2,5h/logt qui prend en compte un léger abaissement du taux d'occupation qui passerait de 2,6 à 2,5 h/logt.

La population pourrait atteindre en 2020 : 547 habitants ce qui correspondrait à une augmentation de la population de 76 habitants soit un taux moyen annuel d'environ 1,59%, contre un taux de 3,8% entre 1999 et 2009, et 2,5% entre 2009 et 2012.

Ce taux de progression marque un ralentissement et correspond à l'objectif fixé par la commune et rappelé ci-dessus qui est de moins de 2%, **en conformité avec les objectifs du SCOT.**

	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2009	2012	2020
Population sans doubles comptes	235	224	227	293	305	305	444	478	555
Variation annuelle moyenne en %		-0,7	0,2	3,2	0,4	5,6	3,8	2,5	1,59



Graphique prévisionnel

► Incidences sur les équipements :

Les équipements et les réseaux ont été pris en compte dans la définition du zonage.

En dehors des voies nouvelles à créer (droit de préemption) il ne sera pas nécessaire de prévoir les équipements communaux supplémentaires face à la croissance de la population
Assainissement :

La station d'épuration est de taille suffisante, elle est prévue pour 600 équivalents habitants.

Ecoles :

La commune fonctionne en regroupement pédagogique, l'apport de nouveaux élèves peut être accepté et assurera le renouvellement des élèves de maternelle et primaire.

Cimetière :

La taille du cimetière est suffisante.

Réseau d'eau :

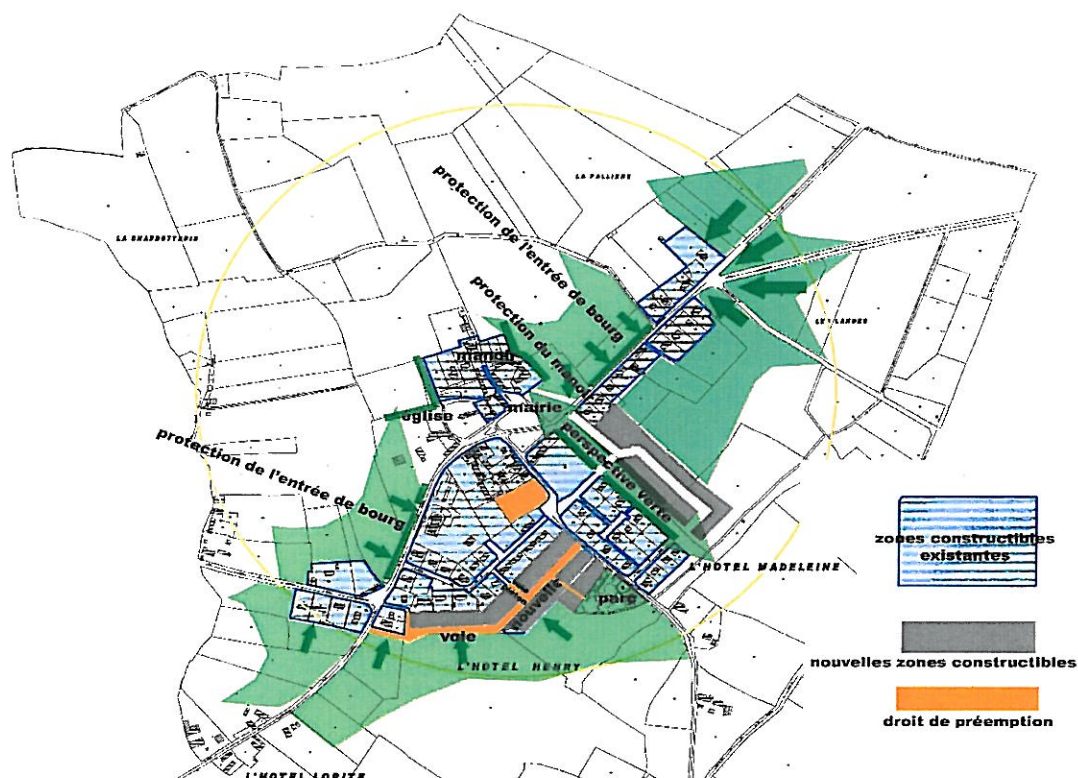
Le réseau d'eau est suffisant, la qualité des eaux distribuées est satisfaisante, la défense incendie est déjà assurée.

► Incidences sur le paysage bâti

Le bourg :

Les nouvelles zones constructibles sont situées en épaisseur, derrière les quartiers récents au sud-est de l'agglomération, pour préserver la spécificité de la silhouette villageoise du bourg qui associe un bâti ancien de qualité et des espaces non bâtis.

- Les abords du manoir, côté nord, sont retirés des zones constructibles, la parcelle herbagère (ancienne avenue) en face de la façade principale est protégée.
- Les abords de l'église et la Mairie restent dégagés.
- Les terrains non bâtis le long des entrées nord et sud du bourg sont également retirés des zones constructibles pour éviter la banalisation de la traverse de l'agglomération et mettre en valeur le centre bourg.



► **Incidences sur les paysages naturels :**

Conformément aux objectifs de la commune et aux recommandations du SCOT les paysages naturels sont préservés, l'essentiel de l'urbanisation est concentrée sur le bourg, et si l'on excepte l'hôtel Hurel l'ensemble du territoire communal est classé en zone **(N)** non constructible.

► Incidences sur l'environnement :

▷ Espaces boisés :

Les espaces boisés sont situés en zone (N) non constructibles

▷ Rivières et zones humides :

Les vallées humides sont protégées, et classées non constructibles.

▷ Protection des ressources en eau - assainissement :

Les zones constructibles sont desservies par le réseau public de tout à l'égout.

► Incidences sur les ressources et équipements :

Eau potable – réseau électrique :

Les terrains situés en zone constructibles sont desservis par un réseau d'eau potable de section suffisante pour le potentiel de nouvelles constructions.

(Validation par le Sté de distribution SAUR)

Les terrains situés en zone constructible sont desservis par le réseau EDF ou situés à moins de 100 mètres du réseau.

► Incidences sur les espaces agricoles :

L'empiètement sur les espaces agricoles est limité, il ne concerne que le bourg et des espaces proches du bâti existant.

Les surfaces prises sur le milieu agricole (3,2ha) sont compensées par les zones constructibles retirées de la carte précédente (1,6 ha).

En définitive l'urbanisation effectuera un prélèvement de 1,57ha

L'impact sur les épandages agricoles reste limité.

5) – Points particuliers pris en compte

Ce chapitre rappelle un certain nombre de sujets abordés ci-dessus.

► Protection des ressources en eau

- Les zones constructibles sont desservies par l'assainissement collectif.
- Les zones constructibles sont situées à distance des cours d'eau.
- *Les points de captage d'eau sont situés hors zone constructible.*

► Lutte contre le bruit

Il n'est pas prévu de zone constructible à proximité de l'autoroute.

► Lutte contre l'incendie

Le bourg est protégé poteau par des poteaux incendie conformes.

► Sécurité routière

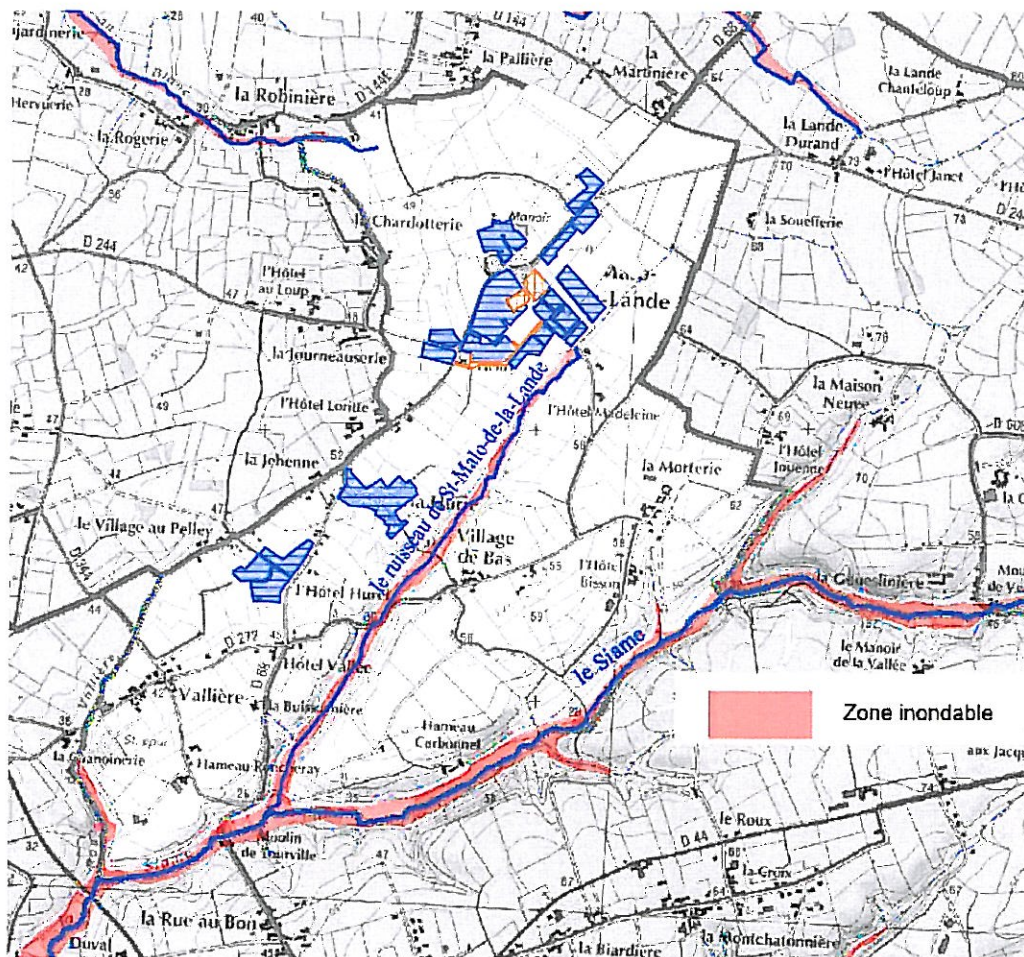
Les prescriptions de la sécurité routière notée dans le diagnostic sont respectées.

- Les sorties directes des habitations sur la route départementale D 68 sont exclues.
- Les sorties directes sur la route de la Madelaine se font en agglomération sur une voie rectiligne non dangereuse au trafic faible.
- L'accès de la voie nouvelle sur la D 68 à l'entrée sud du bourg pourra se faire au sud du carrefour.

► Risques naturels

Inondations

Les zones notées inondables sur l'atlas départemental (source DIREN Basse-Normandie) sont classées **N** non constructible.



Remontées de nappe :

Globalement les nouvelles zones constructibles ne sont pas concernées par les risques de remontées nappes.

Seule la frange est de la nouvelle zone constructible au Nord du lotissement « la Résidence du Manoir » fait l'objet de risques d'inondation de sous-sol.

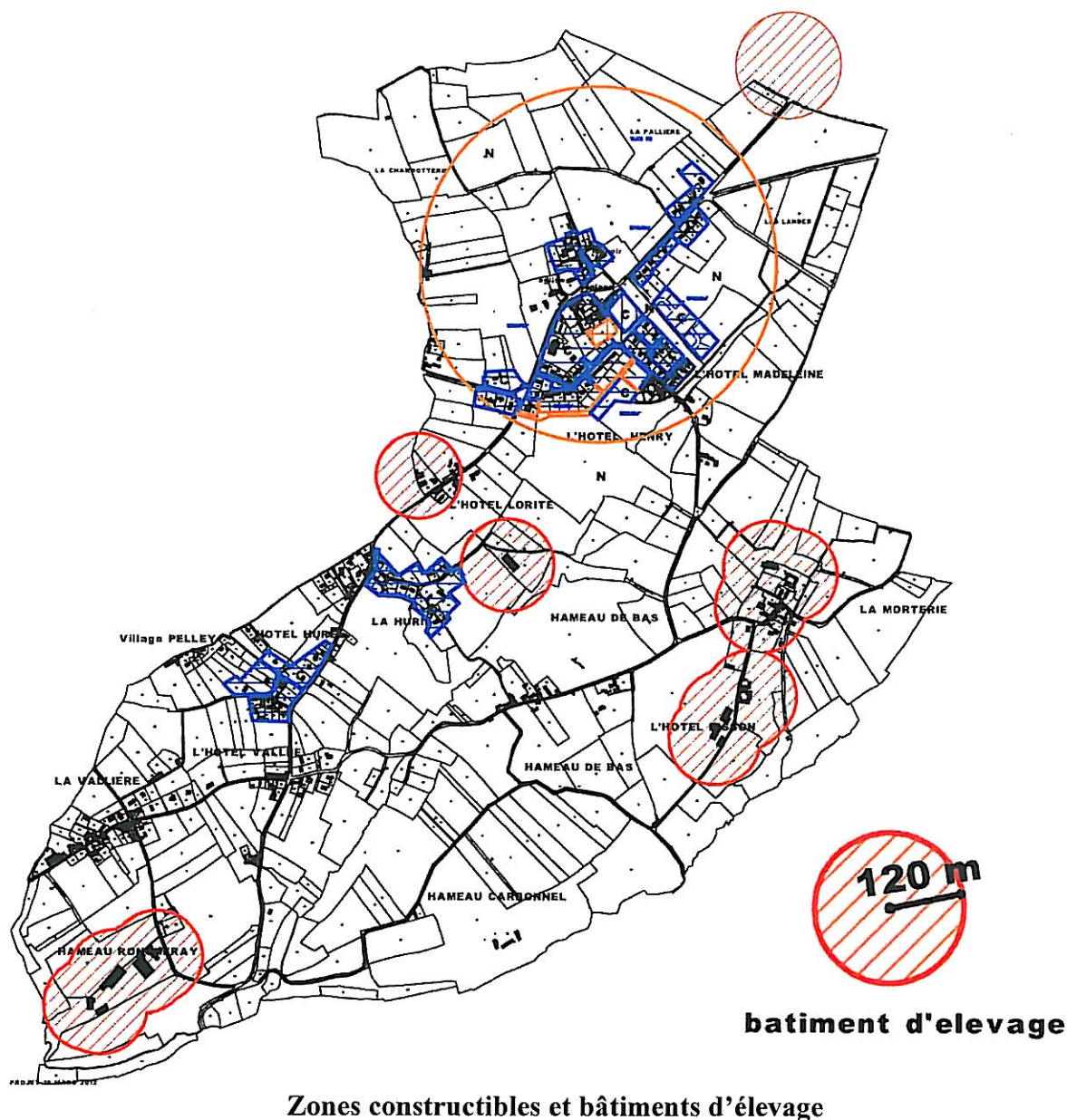
Autres risques :

Les arrêtés de catastrophe naturelle concernent des intempéries observées sur l'ensemble du département.

Les risques de chutes de pierre ne concernent pas les zones constructibles.

► **Installations classées et bâtiments d'élevage.**

Les zones constructibles sont situées largement à plus de 100m des bâtiments d'élevage (installations classées et non classées).



► **Zonage assainissement :**

- Les zones constructibles sont desservies par l'assainissement collectif.

► **Espaces boisés – patrimoine naturel :**

- Les espaces boisés identifiés dans le diagnostic précédent sont classés en zone **N** non constructible.
- D'une façon générale les espaces naturels sont préservés, l'ensemble du territoire communal exception du bourg et du hameau Hurel sont classés en zone N non constructible.

► **Alimentation eau potable:**

- La qualité des eaux potables distribuées est conforme aux normes.
- Le réseau est suffisant pour alimenter les nouvelles constructions. (voir avis du service de distribution des eaux)

► **Charte GEPER**

La charte GEPER du département de la manche a été approuvée en décembre 2012. le projet de zonage de la carte communale respecte les orientations de ce document.

II - LES REGLES D'URBANISME

► REGLES GENERALES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R .111-2 à R.111-24 sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les demandes d'autorisation de construire seront instruites en tenant compte des servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol.

a) Constructions autorisées :

Sur l'ensemble du territoire, à l'exception de la zone **C**, seront autorisés :

- - les constructions et installations publiques ou d'intérêt général,
- - les travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des bâtiments existants, ainsi que les bâtiments annexes accolés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le Règlement National d'Urbanisme (et, notamment, les articles visant l'implantation et l'aspect des constructions) et qu'ils ne compromettent pas l'utilisation du territoire.
- - l'extension des activités existantes.

Les Règles Générales d'Urbanisme énoncées dans les articles R 111-2 à R 111-24 restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

b) Servitudes d'utilité publiques :

Différentes servitudes d'utilité publiques s'imposent :

1) **Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :**

Sont inscrits par arrêté du 1er septembre 2004 :

- ✓ Les façades et les toitures du manoir, ainsi que la salle des gardes avec son aménagement intérieur
- ✓ le colombier
- ✓ Les haies talutées (ZA 19) :

2) **Servitudes aériennes :**

Le territoire communal n'est pas grevé par des servitudes relevant de l'aviation aérienne, il est toutefois rappelé les dispositions de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation et de la circulaire du 25 juillet 1990 prise en application pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisations d'installations.

3) **Télédiffusion :**

Les constructeurs sont tenus de se conformer aux règles et conséquence de l'article L 112.12 du Code de la Construction et de l'habitation (JO Juin 1978)

4) **Archéologie :**

Les constructeurs devront se conformer aux lois et arrêtés concernant l'archéologie en particulier :

- la loi du 27 septembre 1941 Titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des Stes découverts
- « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires Culturelles de Basse-Normandie (service régional de l'archéologie, 13 bis rue de St-Ouen 149052 CAEN CEDEX 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

La loi N° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application N°2002-89 du 16 Janvier 2002. (Voir document annexé annexe 5)

► LES ZONES CONSTRUCTIBLES **C**

Zones **C** :

Les zones notées **C** sont des zones où les constructions sont autorisées.

Pour ces zones les constructions devront satisfaire aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne :

- - la desserte des constructions (article R 111-4),
- - l'alimentation en eau et assainissement (articles R 111-8 à R 111-13 inclus),
- - l'implantation et le volume des constructions (articles R 111-16 à R 111-20 inclus),
- - l'aspect des constructions (articles R 111-21 à R 111-24 inclus).

► LA ZONE NON CONSTRUCTIBLES **N**

La zone non constructible **N** est une zone réservée à l'agriculture et à la protection des sites et des espaces naturels. Elle inclue également des secteurs bâtis où le développement des constructions n'est pas souhaitable (zones à risque, accès dangereux, desserte insuffisante, proximité bâtiments d'élevage,...)

Dans ce secteur les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans cette zone, les permis de construire concernant la construction de nouvelles habitations sous toutes ses formes (résidences principales, secondaires, abris de week-end, maisons mobiles) devront être refusés en application des articles du Règlement National d'Urbanisme visés ci-après :

- - R 111-13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- - R 111-14-1 (alinéa a) relatif à l'urbanisation dispersée,
- - R 111-14-1 (alinéa c) relatif à la protection de la valeur agronomique des sols.
- - R 111-21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

III – DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan de zonage

- Plan général du zonage de l'ensemble du territoire communal.**
- Plan de détail : « le Bourg »**
- Plans de détail : « Hotel Hurel et La Hurie »**

périmètre de protection
monument historique
"Le Manoir"

N
zone non constructible

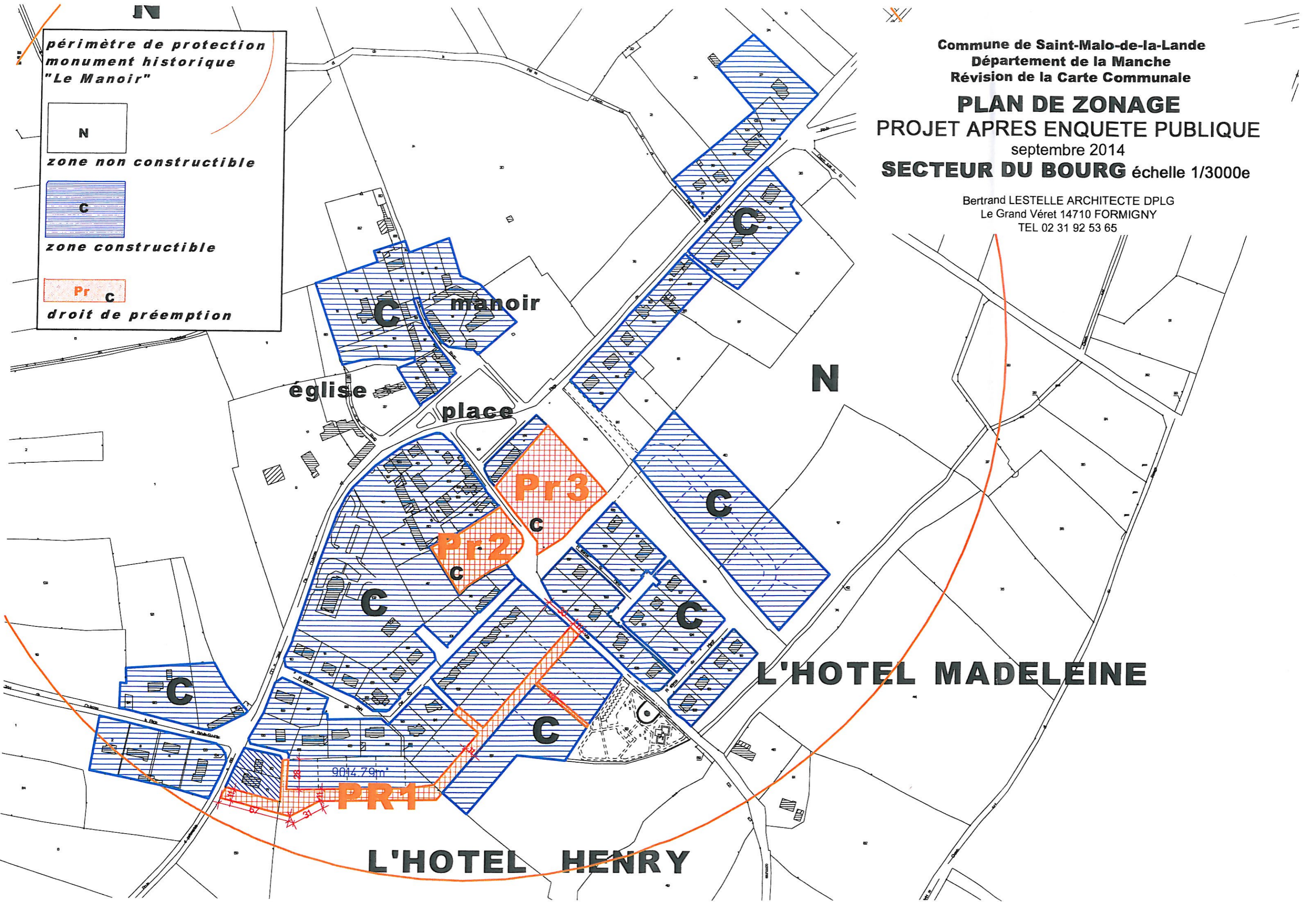
C
zone constructible

Pr C
droit de préemption

Commune de Saint-Malo-de-la-Lande
Département de la Manche
Révision de la Carte Communale

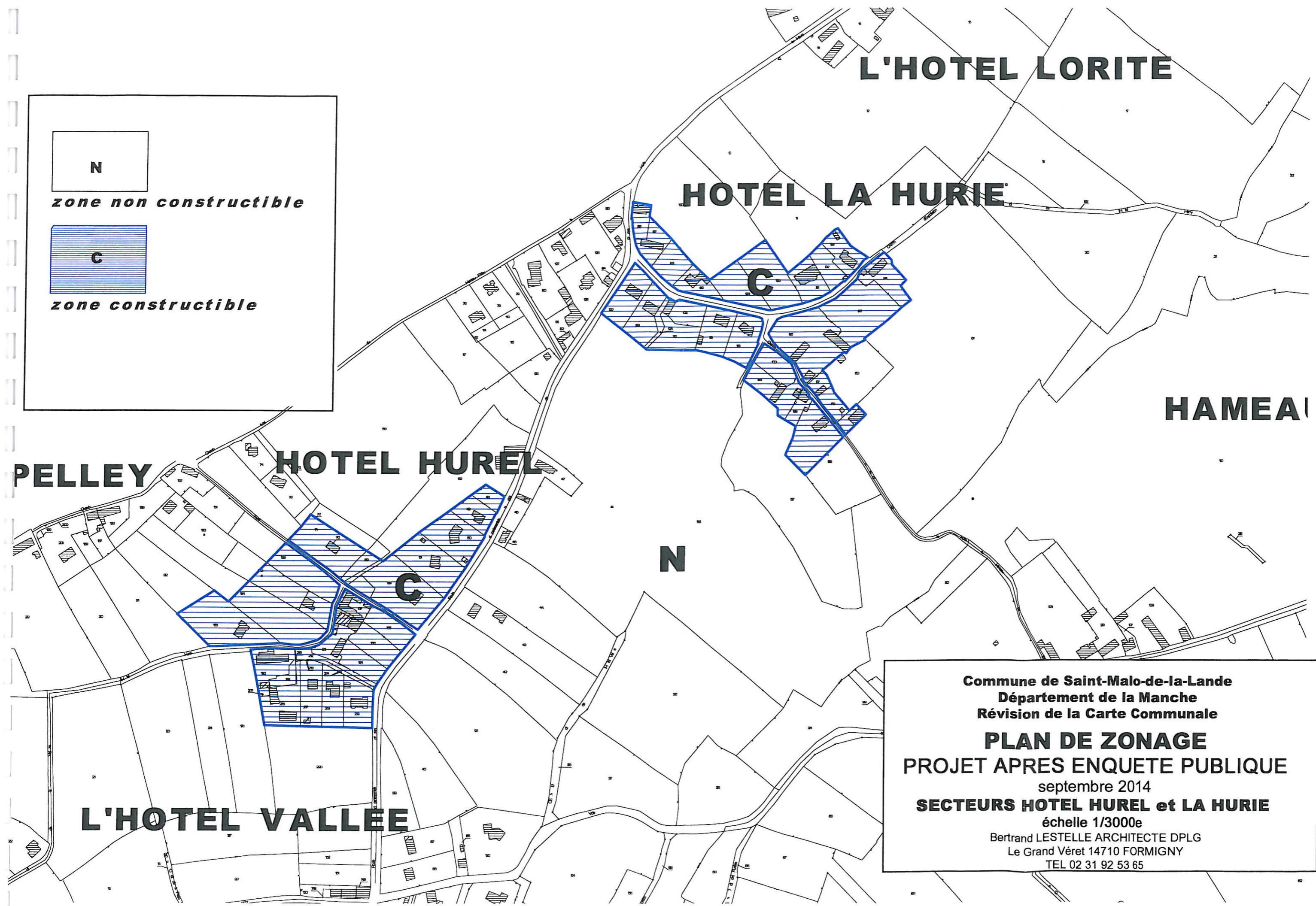
PLAN DE ZONAGE
PROJET APRES ENQUETE PUBLIQUE
septembre 2014
SECTEUR DU BOURG échelle 1/3000e

Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG
Le Grand Vêret 14710 FORMIGNY
TEL 02 31 92 53 65



N
zone non constructible

C
zone constructible



Commune de Saint-Malo-de-la-Lande
 Département de la Manche
 Révision de la Carte Communale

PLAN DE ZONAGE
 PROJET APRES ENQUETE PUBLIQUE
 septembre 2014
SECTEURS HOTEL HUREL et LA HURIE
 échelle 1/3000e
 Bertrand LESTELLE ARCHITECTE DPLG
 Le Grand Vêret 14710 FORMIGNY
 TEL 02 31 92 53 65

IV ANNEXES

Les documents suivants figurant dans le porté à connaissance sont disponibles en mairie.

- Servitudes de protection des monuments historiques AC1**
- Architecture préventive**
 - **Loi N°2001-44 du 17 janvier 2001**
 - **Décret N°2002-89 du 16 janvier 2002**
- Arrêté et circulaire relatifs aux installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitude aéronautiques.**
- Carte des risques d'inondation (Atlas Départemental)**
- Plan réseau électrique**
- Plan du réseau d'eau potable.**
- ETUDE « ZONAGE D'ASSAINISSEMENT » habitat, sols et aptitude.**