

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Communauté de Communes de
Saint-Hilaire du Harcouët

Commune de Saint-Martin de Landelles



Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation



Siège :
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50000 SAINT-LO
Tél. : 02.33.75.63.51
Fax : 02.33.75.62.47
Email : contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION DU P.L.U

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Communautaire
en date du

Sommaire

Préambule	4
1. Cadre juridique	4
2. Présentation générale de la commune	10
Diagnostic territorial	12
1. Analyse socio-économique	12
1.1- Caractéristiques démographiques	12
1.1.1- Importance et évolution de la population	12
1.1.2- Structure par âge	15
1.1.3- Le profil des ménages	17
1.2- Caractéristiques des logements	19
1.2.1- Composition du parc immobilier et statut d'occupation	19
1.2.2- Taille et évolution du parc immobilier	21
1.3- Activités économiques	25
1.3.1- Population active	25
1.3.2- Caractéristiques des établissements	29
1.3.3- Agriculture	30
1.3.4- Artisans-commerçants-entreprises	44
1.3.5- Activité touristique et de loisirs	46
2. Aménagement de l'espace	48
2.1- Analyse de l'évolution urbaine	48
2.1.1- Une extension urbaine à partir du bourg	50
2.1.2- Les hameaux	57
2.2- Organisation et fonctionnement	59
2.2.1- Les entrées de ville	59
2.2.2- Les déplacements	66
2.3- Equipements et services	70
2.3.1- Equipements publics	71
2.3.2- Equipements scolaires	72
2.3.3- Equipements sportifs et de loisirs	72
2.3.4- Vie associative et socioculturelle	72
2.3.5- Autres équipements	72
2.3.6- Eau potable et assainissement	74
3. Analyse de l'état initial de l'environnement	76
3.1- Cadre physique	76
3.1.1- La géologie	76
3.1.2- La topographie	77
3.1.3- Le réseau hydrographique	78
3.1.4- Les zones humides	80
3.1.5- Climat, qualité de l'air, énergie, nuisances sonores	83
3.2- Risques naturels	86
3.2.1- Les risques d'inondation par débordement	86
3.2.2- Les risques d'inondation par remontée de nappe phréatique	87

3.2.3-	Les risques de chute de blocs	88
3.2.4-	Sismicité	89
3.2.5-	Aléa retrait-gonflement des argiles	89
3.2.6-	Risques technologiques	90
3.3-	Les éléments patrimoniaux	90
3.3.1-	Le patrimoine naturel	90
3.3.2-	Le patrimoine bâti	96
3.4-	Analyse paysagère	97
3.4.1-	Introduction	97
3.4.2-	Les entités paysagères	97
3.5-	Prise en compte de la Trame Verte et Bleue	101
3.5.1-	Identification des continuités écologiques potentielles	101
3.5.2-	Identification et cartographie de la Trame Verte et Bleue	107
Justification des choix retenus		109
1. Comparaison des choix du PLU		109
1.1-	Bilan du PLU en vigueur	109
1.2-	Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	110
1.3-	Le projet du PLU au regard des objectifs démographiques et de production de logements	113
2. Explication des choix retenus pour établir le PADD		117
2.1-	Présentation du PADD	117
2.2-	La compatibilité des orientations avec les principes de développement durables	118
3. Explication des choix au regard de certaines notions du développement durable		124
3.1-	Les transports : vers une diminution de la voiture individuelle	124
3.2-	La réduction de la consommation énergétique	125
3.3-	L'air : vers une amélioration de sa qualité	125
3.4-	Communications électroniques	125
4. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement		126
4.1-	Choix retenus pour la délimitation des zones	126
4.1.1-	Les zones urbaines (U)	126
4.1.2-	Les zones à urbaniser (AU)	129
4.1.3-	Les zones naturelles (N)	136
4.1.4-	Les zones agricoles (A)	141
4.1.5-	Les emplacements réservés	143
4.1.6-	La zone inondable	143
4.1.7-	Les éléments du paysage à préserver	144
4.1.8-	Bilan des surfaces	147
4.2-	Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol	148
4.3-	Choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et programmation	151
4.4-	Compatibilité des règles du PLU avec les prescriptions supra-communales	156
4.4.1-	Compatibilité avec le SCoT de la Baie du Mont Saint-Michel	156
4.4.2-	Compatibilité avec le SDAGE Bassin Seine Normandie	161
4.4.3-	Compatibilité avec le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la Manche	163
4.4.4-	Prise en compte des dispositions du Centre national de la propriété forestière	163
4.4.5-	Dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	165

<i>Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur</i>	167
1. Incidences et mesures sur le milieu naturel	167
2. Incidences et mesures sur la ressource en eau	167
3. Incidences et mesures sur le milieu agricole	169
4. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine	169
5. Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie	170
<i>Indicateurs permettant l'évaluation des résultats de l'application du plan</i>	171

Préambule

1. CADRE JURIDIQUE

➤ Article L121-1 du code de l'Urbanisme :

"Les Schémas de Cohérence Territoriale (ScoT), les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Habitat et Urbanisme (UH) du 2 juillet 2003 met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain.

La loi préfigurait les dispositions d'évaluation environnementale, en imposant à tout P.L.U. de contenir une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement ainsi qu'une présentation des mesures pour sa mise en valeur. Les nouveaux textes (Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret du 27 mai 2005) introduisent la notion d'examen de solutions alternatives et celle de suivi.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs

- d'un règlement
- d'un ou plusieurs documents graphiques
- d'annexes

→ *Rapport de présentation*

Sur la base des principales caractéristiques géographiques du territoire, tant au sens physique qu'au sens économique, social, patrimonial, et du projet des élus de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes qui s'imposent au territoire.

→ *PADD*

Ce document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune pour les années à venir. Simple et accessible à tous les citoyens, il permet un débat clair au conseil municipal. Ce n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme (*loi Urbanisme et Habitat, juillet 2003*).

→ *Orientations d'aménagements et de programmation*

Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui connaîtront un développement ou une restructuration particulière (*entrée de ville, aménagement de bourg, création d'un lotissement...*). Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs seront compatibles avec les orientations d'aménagement. Ces OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en terme de compatibilité.

→ *Règlement*

Tout en définissant les zones urbaines, les zones à urbaniser, zones naturelles et les zones agricoles, il établit des règles applicables à l'intérieur de chacune des zones pour préciser de façon la plus claire possible les droits et les interdictions de chacune de ces zones.

→ *Annexes*

Elles sont constituées de documents écrits (*annexes sanitaires*) ou de plans sur lesquels sont présentés les différentes servitudes d'utilité publiques, les réseaux (*eau potable, eaux usées...*), le zonage du schéma d'assainissement lorsqu'il existe. Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, « **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables** à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan". Ils doivent cependant être **cohérents avec le PADD**, pièce maîtresse du PLU constituant le projet de la commune.

Le PLU constitue par ailleurs un outil foncier, permettant à la commune de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics, de voies nouvelles ou d'opérations de logements introduisant de la mixité sociale. Il permet également de protéger les espaces boisés ou les sites présentant un intérêt particulier (parcs, zones naturelles, quartiers et monuments historiques...).

➤ **Le Grenelle de l'Environnement**

Lancé à partir de 2007, le débat national consacré à l'environnement, plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement » a permis la promulgation le 3 août 2009 de la loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe les objectifs à atteindre. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « **Grenelle II** », est l'une des principales traductions juridiques, cette loi assure la mise en œuvre des objectifs dictés par la première loi de 2009.

Ainsi, la loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (nouvel article L. 121-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, les PLU devront désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE en cours d'élaboration en région Basse Normandie) et les plans climat-énergie territoriaux.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « **des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « **orientations d'aménagement et de programmation** », désormais **obligatoires**.

Le PLU de Saint-Martin de Landelles se conforme à cette nouvelle réglementation et propose un document d'urbanisme « grenellisé ».

➤ **Concertation**

La concertation locale prévue par la loi a pris la forme d'une réunion publique au stade du PADD, comme le prévoit la délibération du 20 décembre 2011. Celle-ci a permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour de prendre en compte des remarques et des observations pertinentes de la part de la population.

Les élus ont associé la population à travers plusieurs modalités de concertation :

- Un bulletin d'informations est inséré au journal municipal en janvier 2012 pour expliquer ce qu'est un PLU, ses grandes étapes, les différentes pièces qui le compose et le contexte à St Martin de Landelles ;
- Une réunion publique le 11 septembre 2012 pour présenter les éléments de diagnostic du territoire communal ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Une réunion publique le 24 juin 2014 pour présenter le règlement graphique et écrit du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à urbaniser.

➤ **Evaluation environnementale**

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme régit les conditions dans lesquelles un document d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Ainsi l'article R.121-14 en vigueur au 1^{er} février 2013 mentionne :

« II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;*
- 2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement ; »*

Ainsi, le PLU de Saint-Martin-de-Landelles ne serait pas soumis à évaluation environnementale, car elle n'est pas une commune littorale, et ne comprend pas de site Natura 2000.

Cependant, l'article 11 du décret n°2012-995 du 23 août 2012, indique que lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables n'a pas encore eu lieu à la date d'entrée en vigueur de ce décret (à savoir le 1^{er} février 2013), alors le projet de PLU reste soumis aux dispositions antérieures à celles introduites par ce décret. Or, le débat sur le PADD de Saint-Martin-de-Landelles a eu lieu le 01/12/2012. Le PLU est donc soumis aux dispositions antérieures au 1^{er} février 2013.

L'article R.121-14 en vigueur du 9 octobre 2010 au 1^{er} février 2013 mentionne :

« II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. »

Le PLU de Saint-Martin-de-Landelles pourrait rentrer dans le cas n°1 ci-dessus, à savoir :
« 1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement »

L'article L.414-4 du code de l'environnement est le suivant :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

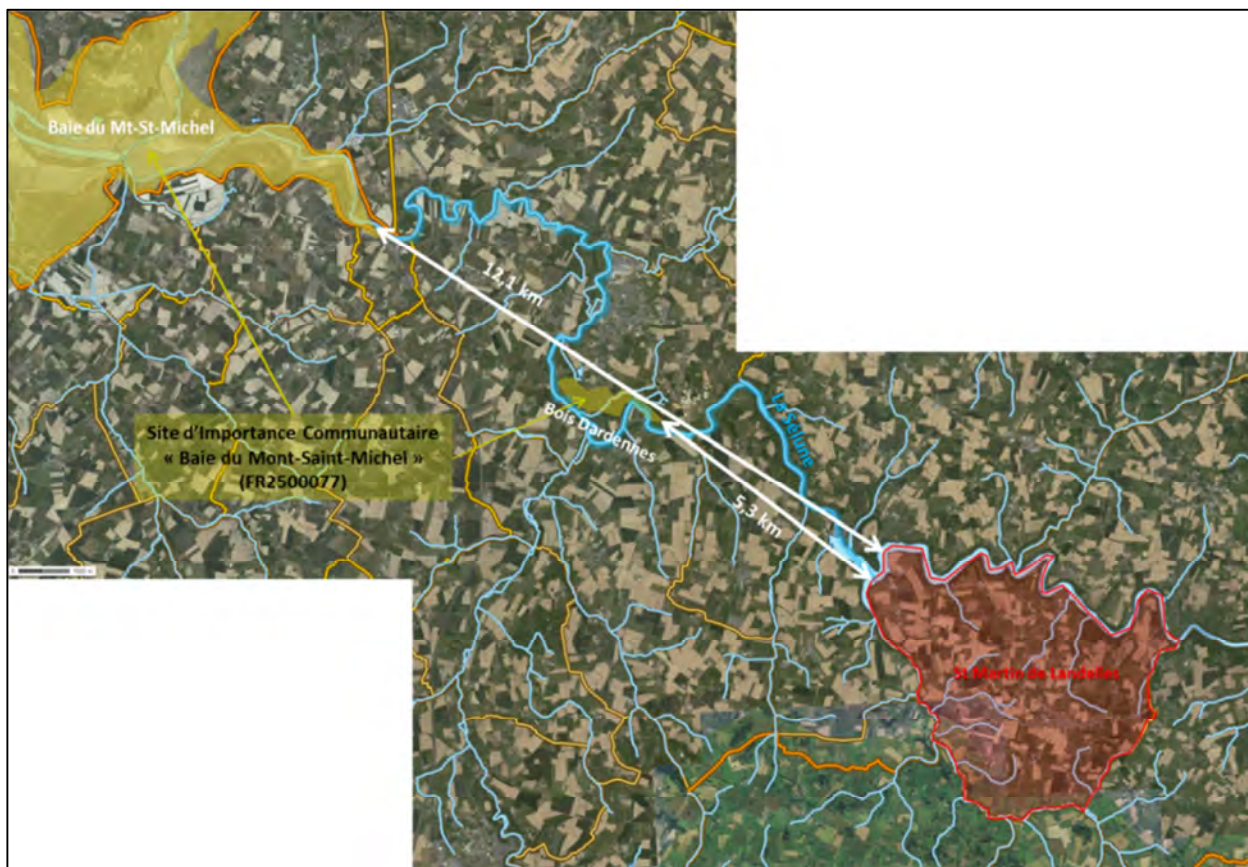
1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage. »

Ainsi, en application de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune de Saint-Martin-de-Landelles est celui du Site d'Importance Communautaire de la Baie du Mont-Saint-Michel (FR2500077), qui est situé à 12,1 km de la commune. Le Bois Dardennes qui est une des entités de ce site Natura 2000 est situé à 5,3 km du territoire communal. Ces sites sont assez éloignés de la commune, mais sont localisés dans la partie aval du bassin versant de la Sélune. Ce cours d'eau et ses affluents drainent le territoire de Saint-Martin-de-Landelles.



*Localisation du site Natura 2000 par rapport au territoire de Saint-Martin-de-Landelles
(source : Géoportail)*

Le projet de PLU aura pour effet principal d'augmenter les superficies urbanisées, et donc les surfaces imperméabilisées. Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut y avoir des effets sur les différents habitats du site NATURA 2000 situé en aval du projet et donc sur la faune et la flore associées à ce site.

Compte-tenu du projet et de la localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000, il est donc susceptible d'avoir des effets sur ce site.

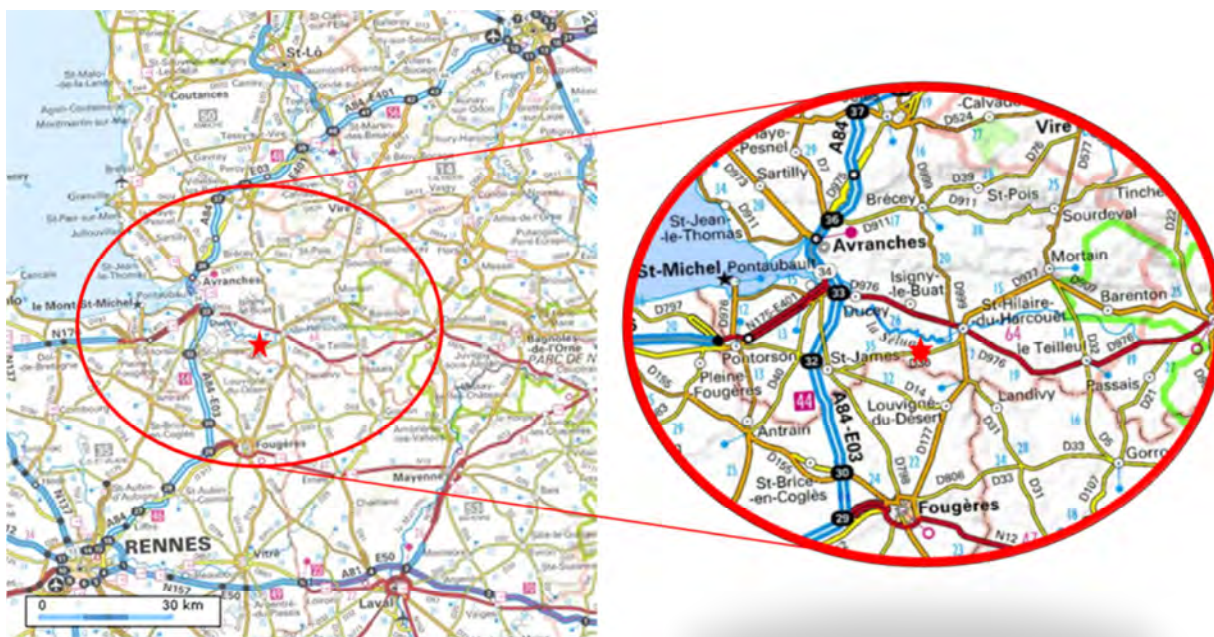
Néanmoins, le projet de PLU prévoit de limiter les effets liés à l'imperméabilisation via son règlement notamment (ouvrages de gestion des eaux pluviales). Ainsi, le projet de PLU aura une influence limitée à très limitée sur le régime hydraulique ou la qualité des cours d'eau, et n'aura ainsi pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Ainsi le projet de PLU de Saint-Martin-de-Landelles n'affectant pas de manière significative un site Natura 2000, il n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Saint-Martin-de-Landelles se situe à l'extrême Sud du département de la Manche, en bordure de l'Ille-et-Vilaine. Saint-Martin-de-Landelles s'étend le long de la R.D 30 reliant Saint-James à Saint-Hilaire-du-Harcouët, et se situe à moins d'une demi-heure d'Avranches et à une heure de l'agglomération rennaise. De plus, cette commune se trouve à proximité d'un pôle d'emploi rural, Fougères, et à l'interface entre plusieurs territoires: le Mortainais, l'Avranchin et le Pays de Fougères.

Localisation de la commune dans le département de la Manche

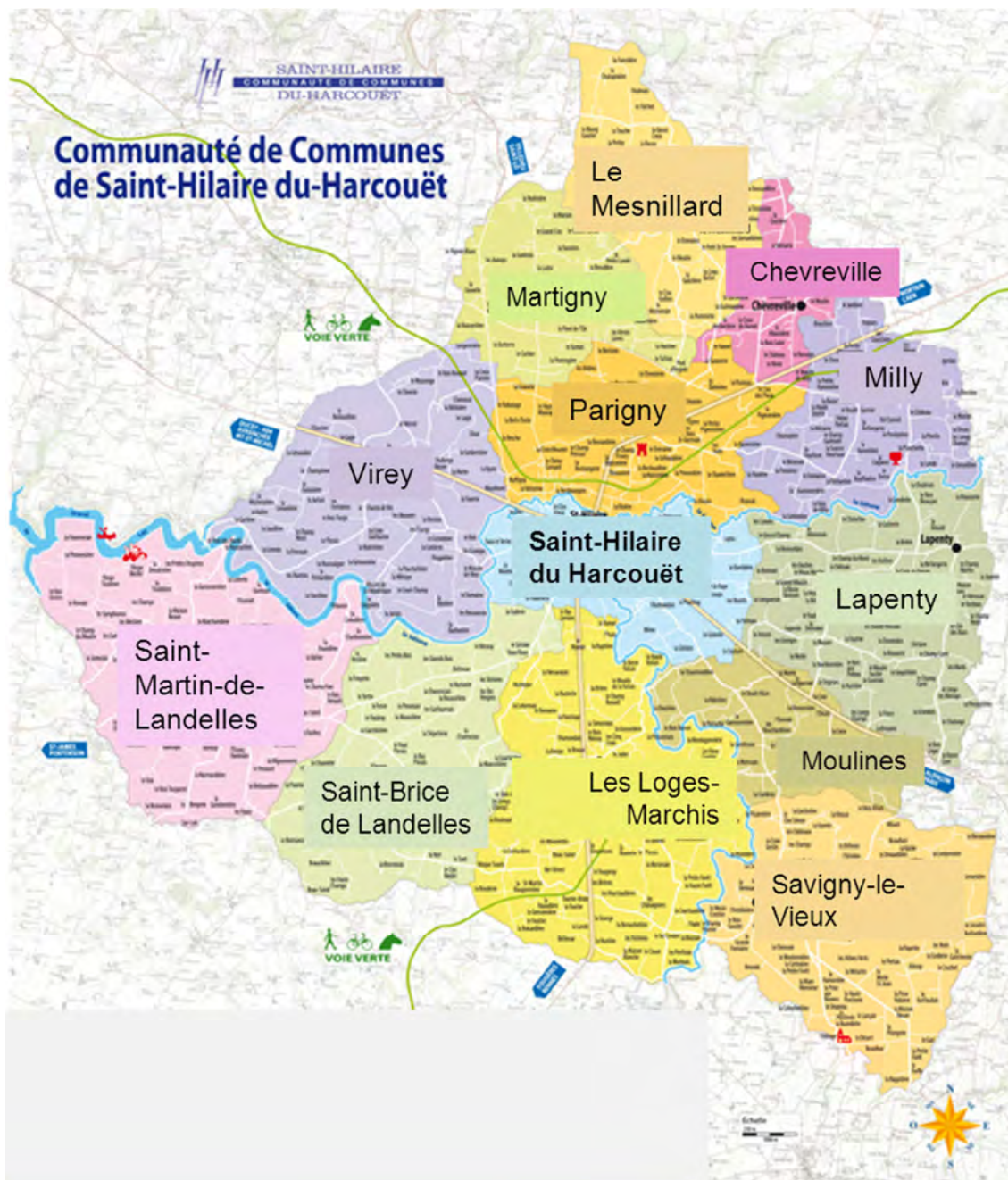


Elle s'étend sur une superficie de 1 991 hectares et comptait 1 172 habitants à l'enquête annuelle de recensement de 2011.

La commune appartient au **Syndicat mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel** qui réunit sept Communautés de communes pour 153 888 habitants.

Saint-Martin-de-Landelles dépend de la Communauté de communes de Sainte-Hilaire du-Harcouët, qui se compose également de Saint-Hilaire-du-Harcouët, la ville centre, Buais, Chevreuille, Lapenty, Les Loges-Marchis, Martigny, Le Mesnillard, Milly, Moulines, Parigny, Saint-Brice-de-Landelles, Savigny-le-Vieux, Saint Symphorien des Monts et Virey. En 2008, la population communale de Saint-Martin-de-Landelles représente près de 10% de la population intercommunale (13 000 habitants).

Communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët



Récemment, au 1^{er} semestre 2014, ont été ajoutés à la Communauté de Communes de Saint-Hilaire du Harcouët les deux communes de Saint-Symphorien des Monts et Buais.

D'un point de vue géographique, le territoire communal est entouré par les communes d'Isigny-le-Buat et Virey au Nord, Saint-Brice-de-Landelles à l'Est, Hamelin et Saint-Laurent-de-Terregatte à l'Ouest, et Monthault et Saint-Georges-de-Reimembault au Sud (département d'Ille-et-Vilaine).

Diagnostic territorial

1. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

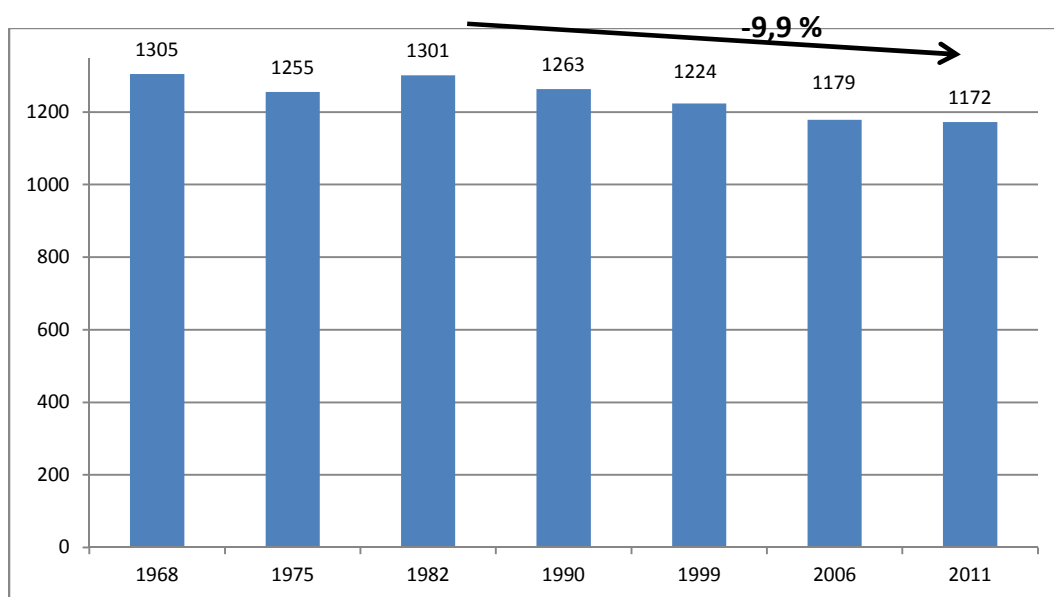
1.1- Caractéristiques démographiques

1.1.1- Importance et évolution de la population

- **Une baisse légère mais continue de la population...**

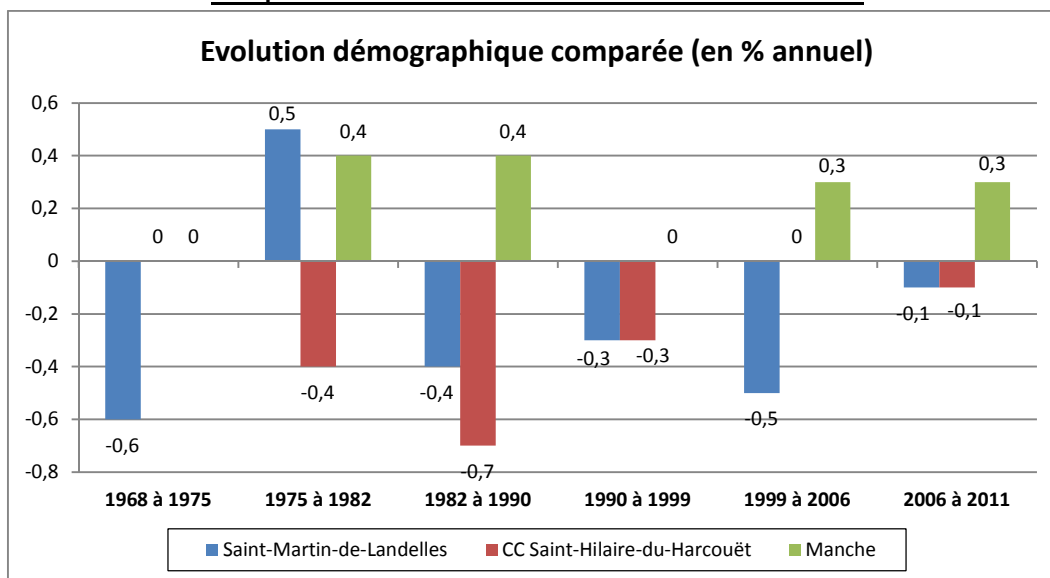
En 2011, la commune de Saint-Martin-de-Landelles comptait 1 172 habitants (1179 en 2006). Depuis les années 1980, la commune subit une baisse de population mais à un faible niveau.

Evolution de la population de 1968 à 2011



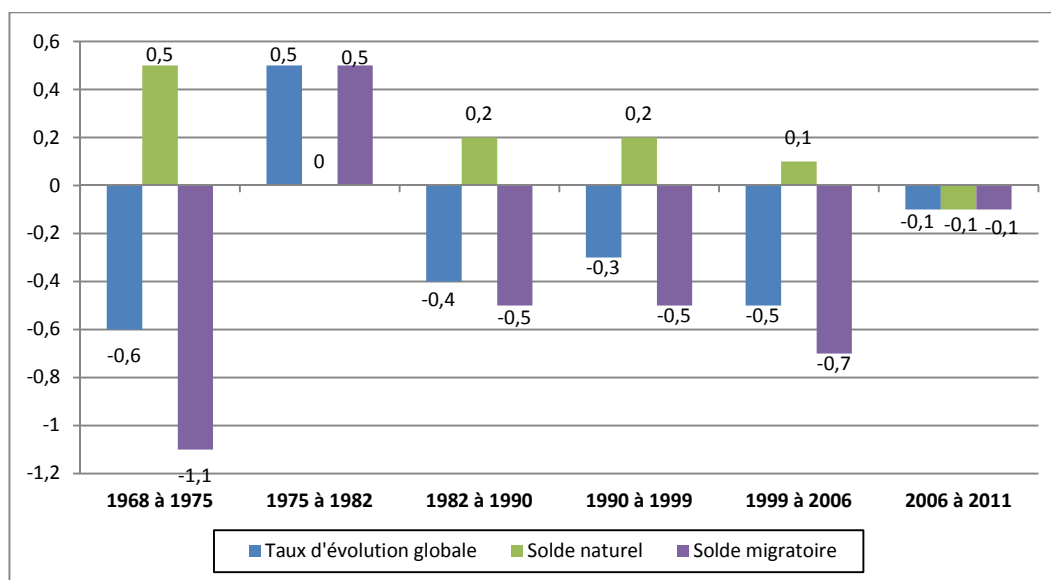
Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Le taux de croissance était de -0,5% sur la période 1999-2006, et -0,1% sur la dernière période intercensitaire (2006-2011), égal à la moyenne de la Communauté de communes (-0,1%), mais bien inférieur au département (+0,3%).

Comparaison des taux d'évolution annuel de 1968 à 2011

- **... dû à un solde migratoire négatif...**

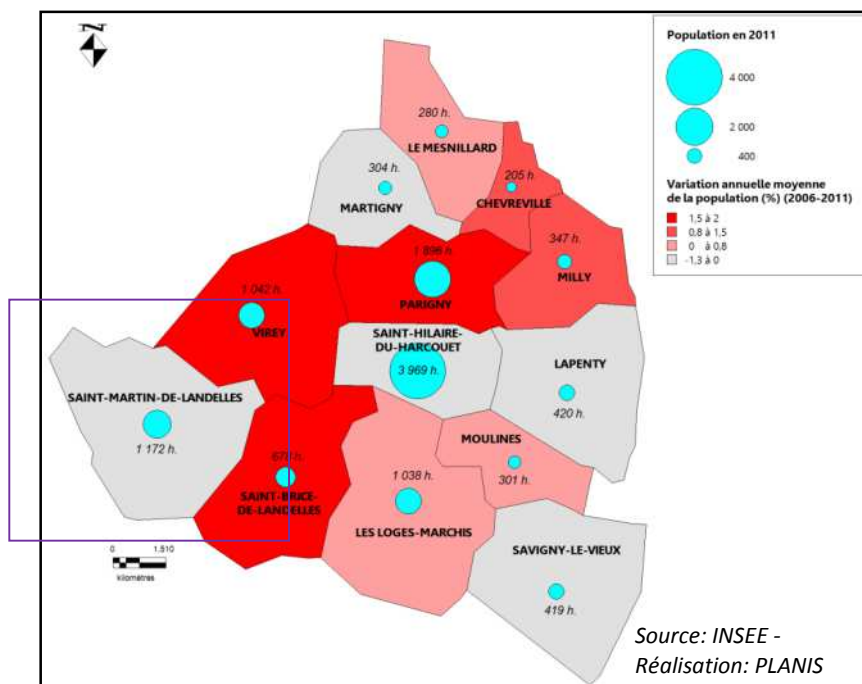
La baisse de population est portée par un solde migratoire négatif depuis 1982, malgré un solde naturel positif. Jusqu'à 2006, ce solde naturel positif ne pouvait compenser les départs de population. Cependant, depuis 2006, le solde migratoire augmente de nouveau tandis que le solde naturel devient négatif.

Les évolutions entre soldes naturel et migratoire de 1968 à 2011 (en % annuel)

• **... qui va de pair avec une population intercommunale qui augmente**

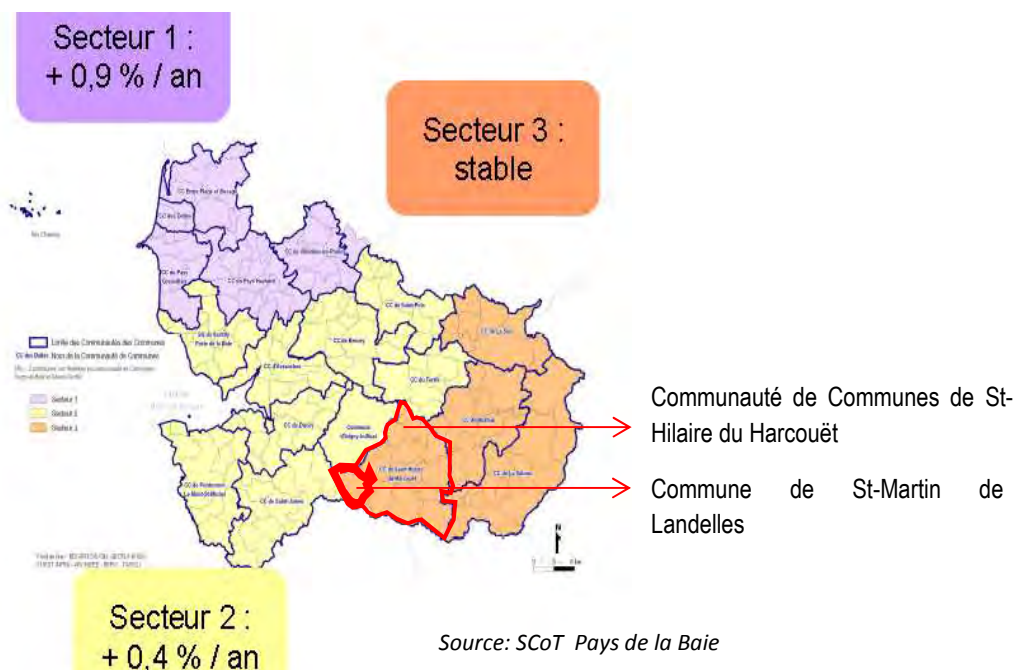
La population à l'échelle intercommunale a connu une baisse continue depuis 1968 (de 14 282 habitants en 1968 à 12 763 habitants en 2011). Trois communes connaissent toutefois une augmentation importante de leur population entre 2006 et 2011: Parigny, Saint-Brice-de-Landelles et Virey, toutes trois limitrophes de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

Taux de variation annuelle de population entre 2006 et 2011



Les objectifs de croissance démographiques sont définis par le SCoT comme stables (Secteur 3). Dans l'Ille-et-Vilaine voisine, les prévisions de croissance sont de 2,1%/an pour le SCoT du Pays de Fougères, et 0,66%/an pour le SCoT du Pays de Saint-Malo.

Prévisions de croissance (doc de travail DOG du SCoT)

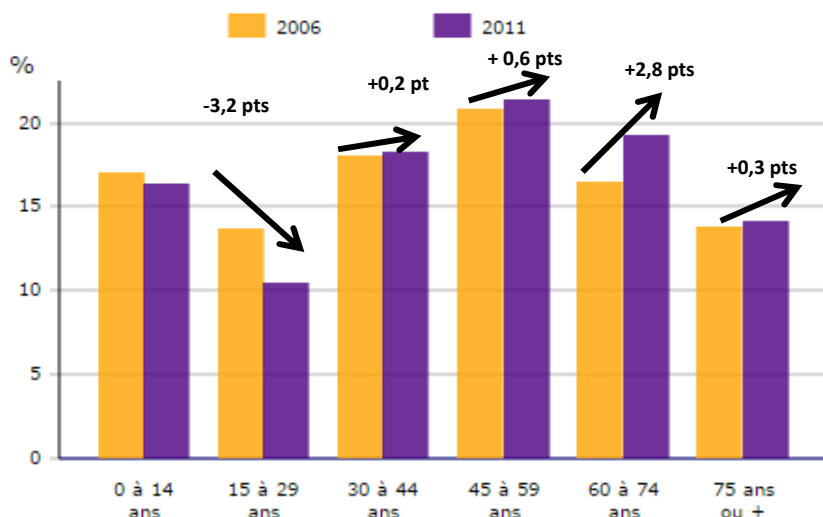


1.1.2- Structure par âge

- Vers un vieillissement de la population**

L'évolution de la structure par âge montre un vieillissement de la population, avec une diminution des 15 – 44 ans au profit des 45- 59 ans, et surtout des plus de 60 ans. On observe ainsi une très forte augmentation 60-74 ans (+2,8 points), et un départ des jeunes (15-29 ans) pour les études ou le travail (-3,2 points).

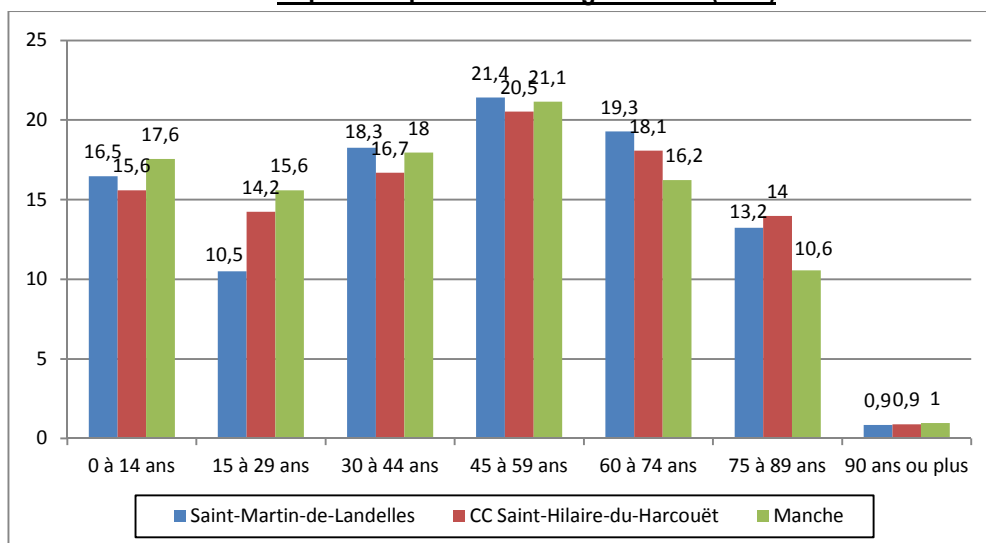
Evolution de la population par tranche d'âge entre 2006 et 2011



Source : INSEE 2011

La population des 15-29 ans est moins bien représentée à Saint-Martin-de-Landelles que dans la Communauté de communes et dans la Manche (10,5% contre respectivement 14,2 et 15,6%). La part des 60-74 ans et des 75-89 ans sont bien supérieures à celle du département (19,3% pour les 60-74 ans contre 16,2%, et 13,2% pour les 75-89 ans contre 10,6%).

Population par tranche d'âge en 2011 (en%)

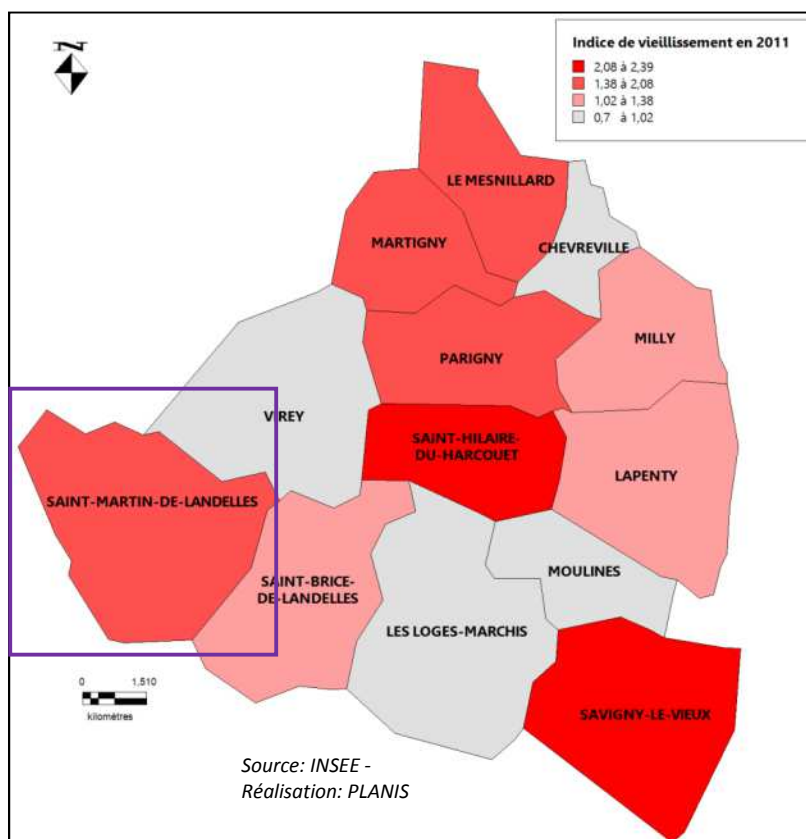


Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

L'indice de vieillissement, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de plus de 60 ans et le nombre de moins de 20 ans, était de 1,61 en 2011 sur Saint-Martin-de-Landelles. Il apparaît plus élevé que celui de la Manche (1,2), ce qui dénote une population vieillissante avec 160 personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

Au niveau de l'intercommunalité, les communes les plus vieillissantes sont Saint-Hilaire-du-Harcouët et Savigny-le-Vieux, avec des indices respectifs de 2,39 et 2,08. Saint-Martin-de-Landelles arrive en 3^{ème} position avec un indice de vieillissement de 1,61.

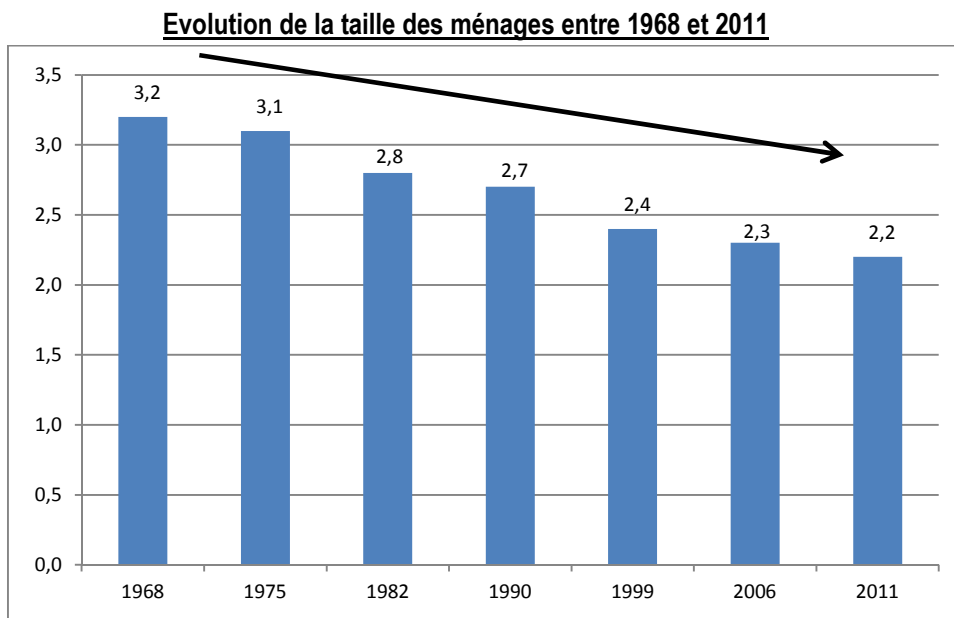
L'indice de vieillissement par commune en 2011



1.1.3- Le profil des ménages

- **La commune concernée par le phénomène de desserrement des ménages**

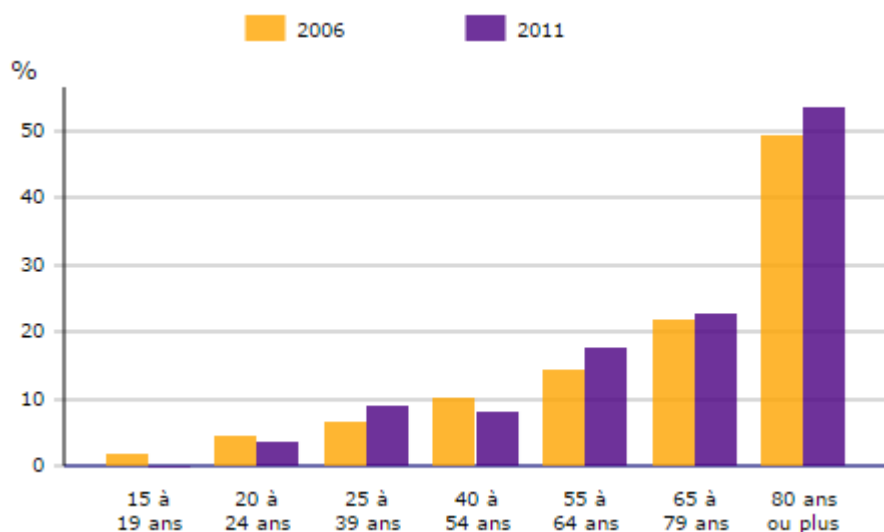
La taille des ménages ne cesse de se réduire. En effet, alors que le nombre de ménages ne cesse d'augmenter, le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 3,2 en 1968 à 2,2 en 2011 (égale à la moyenne de la Communauté de communes et la Manche).



Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Saint-Martin-de-Landelles n'échappe donc pas au phénomène de desserrement des ménages : décohabitation / vieillissement de la population / évolution des structures familiales.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge en 2011

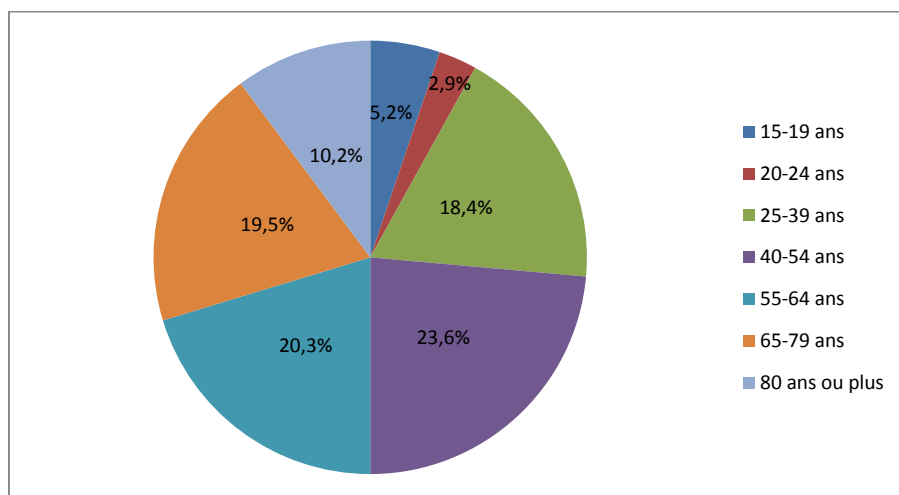


Source : INSEE

- **Des ménages âgés ou composés de personnes seules**

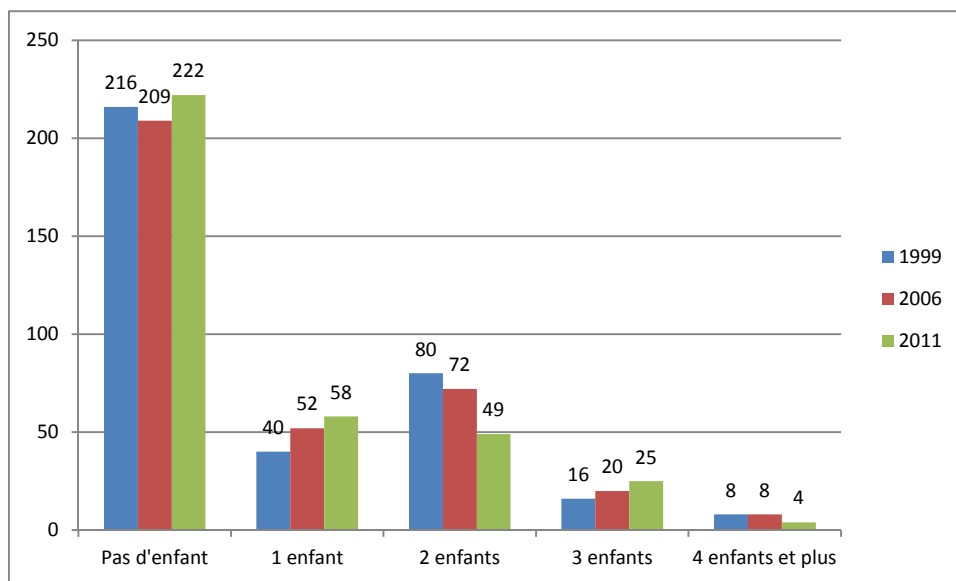
Plus de 2/3 des ménages ont plus de 40 ans.

Nombre de personnes des ménages par tranche d'âge en 2011



Source: INSEE 1999, Réalisation PLANIS

Les familles monoparentales et les couples sans enfants voient leurs effectifs stagner, voire diminuer légèrement (retraités).



Source: INSEE 2011

1.2- Caractéristiques des logements

1.2.1- Composition du parc immobilier et statut d'occupation

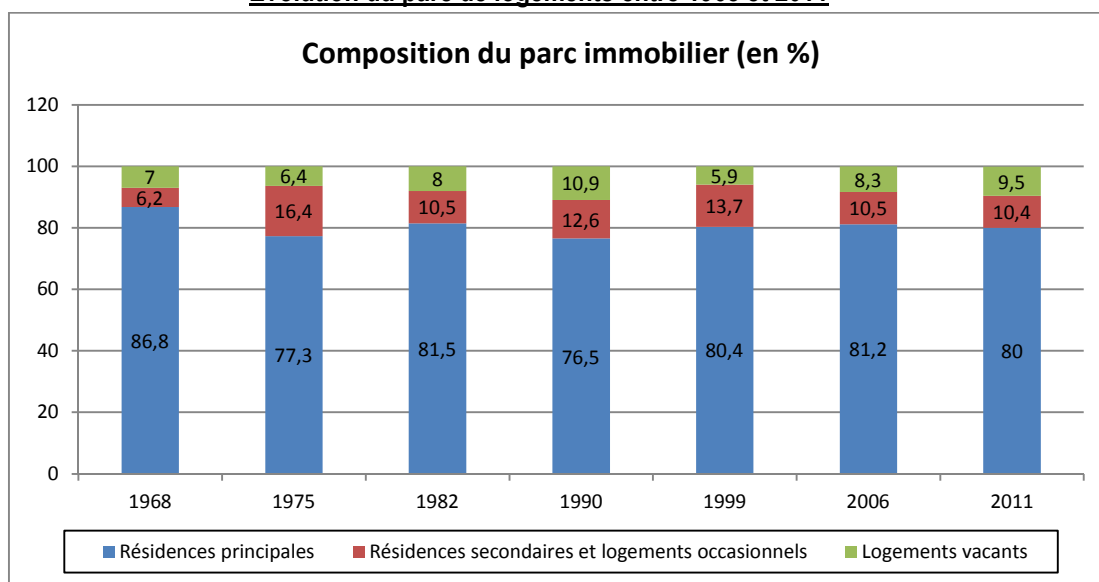
- **Une dominante de résidences principales et pavillons individuels**

Le parc de logement est en augmentation régulière depuis 1968 : il y avait 665 logements en 2011 contre 605 en 1990.

Ces logements sont en grande majorité des résidences principales (80% du parc). La place des logements vacants avait fortement diminué entre 1990 et 1999 (-5 points), mais augmente à nouveau depuis 1999 (+3,6 points).

La part des résidences secondaires a quant à elle stagné pendant la dernière période intercensitaire et représente environ 10% du parc. Elle apparaît forte comparativement à la Manche (7,5% en 2011) mais faible par rapport à la Communauté de Communes (12,5%).

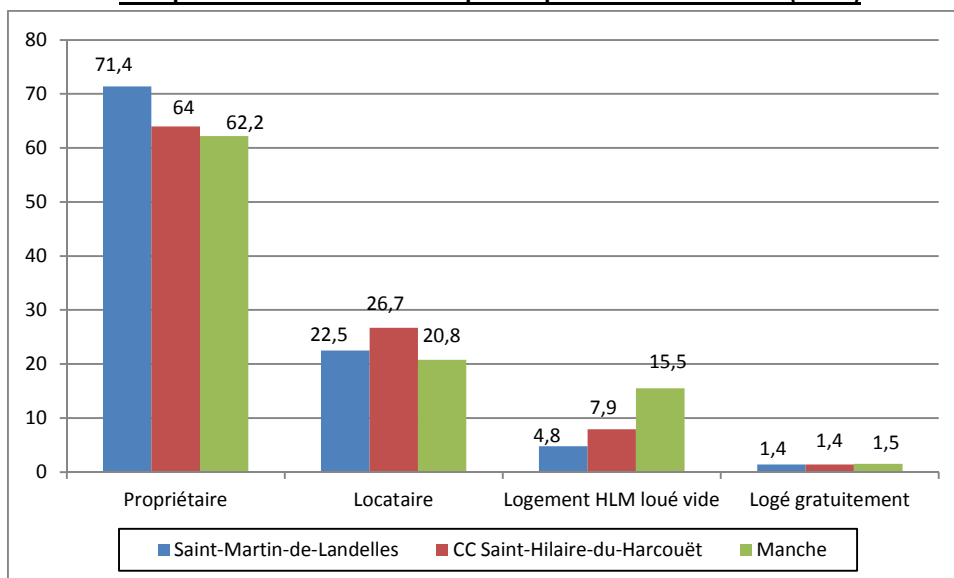
Évolution du parc de logements entre 1968 et 2011



Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Le parc de logement est essentiellement composé de maisons individuelles (à 97,9% sur l'ensemble du parc en 2011).

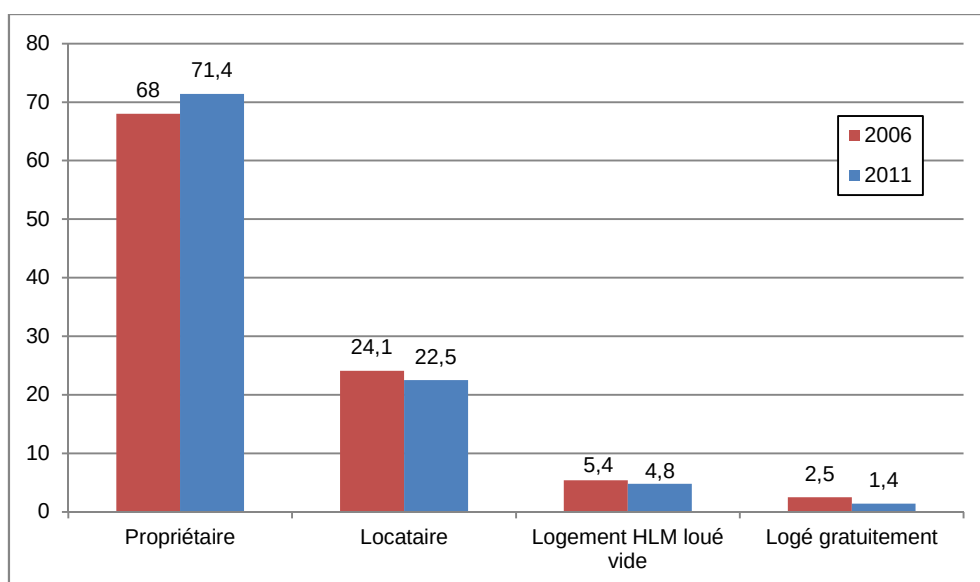
Cependant, la part d'appartements est passée de 0 à 1,3% entre 1999 et 2006, soit une création de 8 appartements sur la commune. En 2011, cette part était de 1,6%, soit 11 appartements au total.

Comparaison du statut d'occupation par territoire en 2011 (en %)

Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Au sein du parc HLM, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 13 ans, ce qui dénote le peu de turn-over. La commune comptait 26 logements HLM en 2011, contre 28 en 2006, allant du T2 au T5.

La commune construit actuellement 5 maisons communales locatives en T3 et T4 BBC, afin de répondre à une demande croissante. Dans le même temps, la commune souhaite rénover les anciennes écoles publiques.

Évolution du statut d'occupation entre 2006 et 2011 (en %)

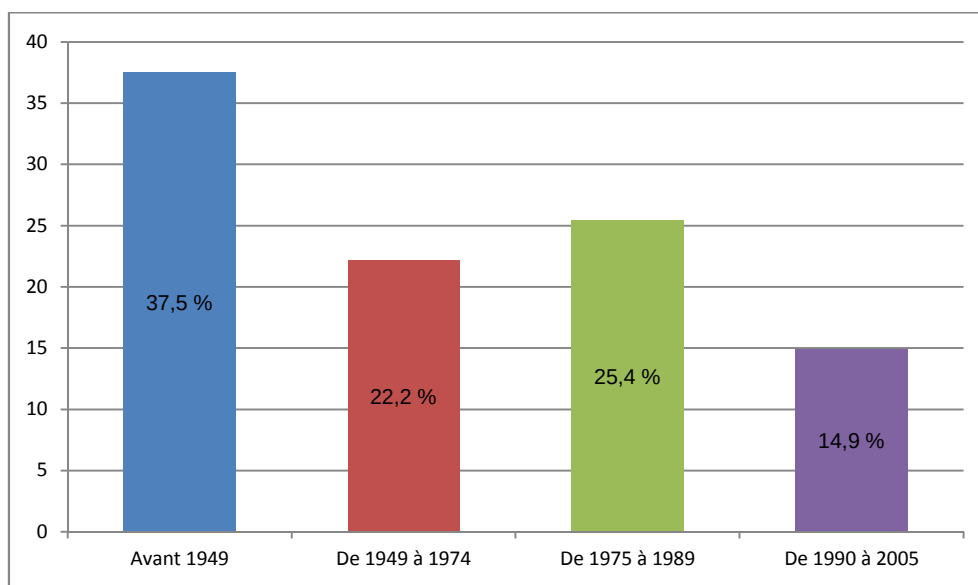
Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

1.2.2- Taille et évolution du parc immobilier

- **Des logements grands et relativement anciens**

Près de 38% des résidences principales datent d'avant 1950, équivalent à la Manche (37%). Le parc est assez similaire sur la Communauté de communes: 41,2% des constructions datent d'après 1975, et 40,3% pour Saint-Martin-de-Landelles.

Période de construction des résidences principales en 2008



Source : INSEE, Réalisation : PLANIS

Plus de 75% des résidences principales ont plus de 4 pièces en 2011 (chiffre en augmentation depuis 1999). Ainsi, le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 3,9 à 4,5 entre 1999 et 2011.



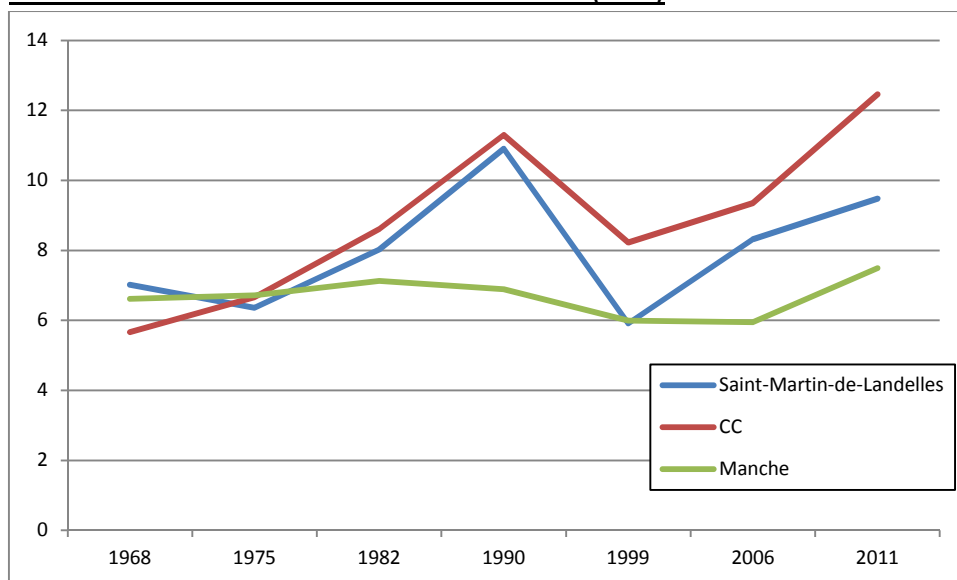
2,1% des résidences principales ne disposent pas de salle de bain avec baignoire ou douche, chiffre inférieur à celui de la Communauté de communes (3,6%) et du département (2,8%).



On constate aujourd'hui sur la commune la présence de quelques logements à vendre ou à louer. La place des logements vacants avait fortement diminué entre 1990 et 1999 (-5 points), mais augmente à nouveau depuis 1999 (+3,6 points). Le nombre de logements vacants en 2011 selon l'INSEE était de 9,5% du parc total de logements (63 logements vacants au total sur 665)

contre 5,9% en 1999, dénotant une problématique de premier ordre que les élus tentent, notamment en lançant une OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration d'Habitat) sur la Communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët. A titre de comparaison, la Communauté de communes compte près de 900 logements vacants (INSEE, 2011), soit plus de 12% du parc de logements. Ainsi, Saint-Martin-de-Landelles comme la Communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët connaissent une vacance plus importante que le département de la Manche. L'écart entre ces territoires s'est accentué depuis une dizaine d'années.

Evolution de la vacance sur le territoire communal (en %)



- **Une majorité de propriétaires occupants**

La part du locatif tend à diminuer tandis que la part des propriétaires augmente. Le locatif apparaît faible par rapport à la Communauté de communes (22,5% contre 26,7% HLM exclu), mais sa part reste significative à Saint-Martin-de-Landelles.

- **Une activité à la construction qui ralentit sur la commune**

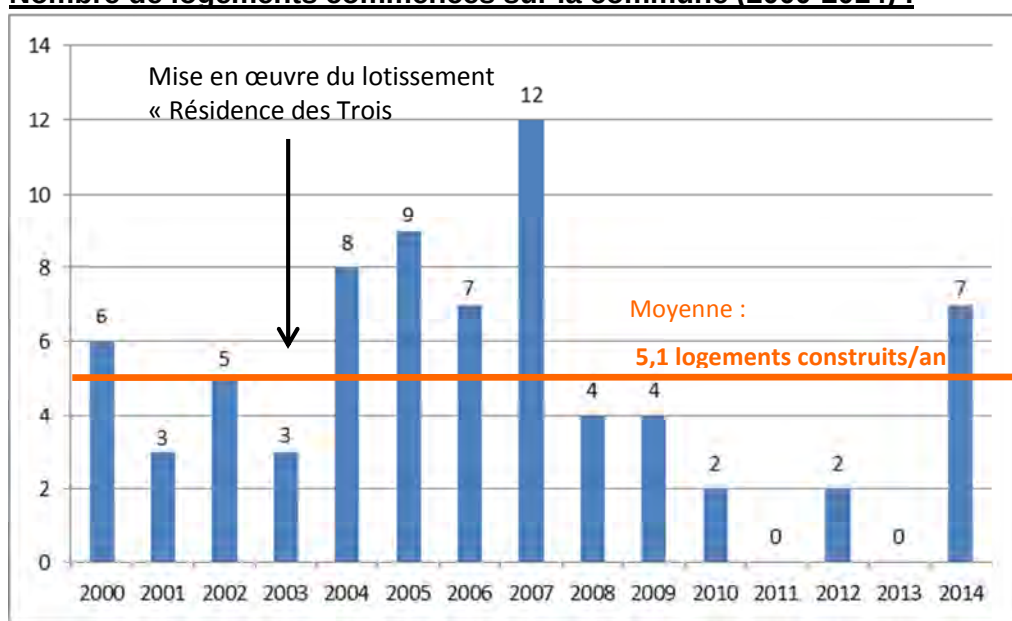
Le parc de constructions neuves augmente depuis 2004, après notamment la mise en œuvre en 2003 du lotissement « Résidence des Trois Provinces », avec un pic de logements commencés de 12 constructions en 2007.

72 logements se sont construits sur la commune en presque 15 ans, soit un rythme annuel moyen légèrement supérieur à 5 constructions. Après une activité à la construction active entre les années 2004 et 2007, le rythme des constructions a tendance à diminuer, et des parcelles restent à lotir, comme au lotissement des Trois Provinces qui peine à trouver des acheteurs. Ailleurs dans le bourg de Saint-Martin de Landelles les élus constatent un problème de rétention foncière de la part des propriétaires fonciers. A noter qu'en 2014, l'activité à la construction est repartie, avec 7 logements commencés.



Lotissement « Résidence des Trois Provinces »

Nombre de logements commencés sur la commune (2000-2014) :

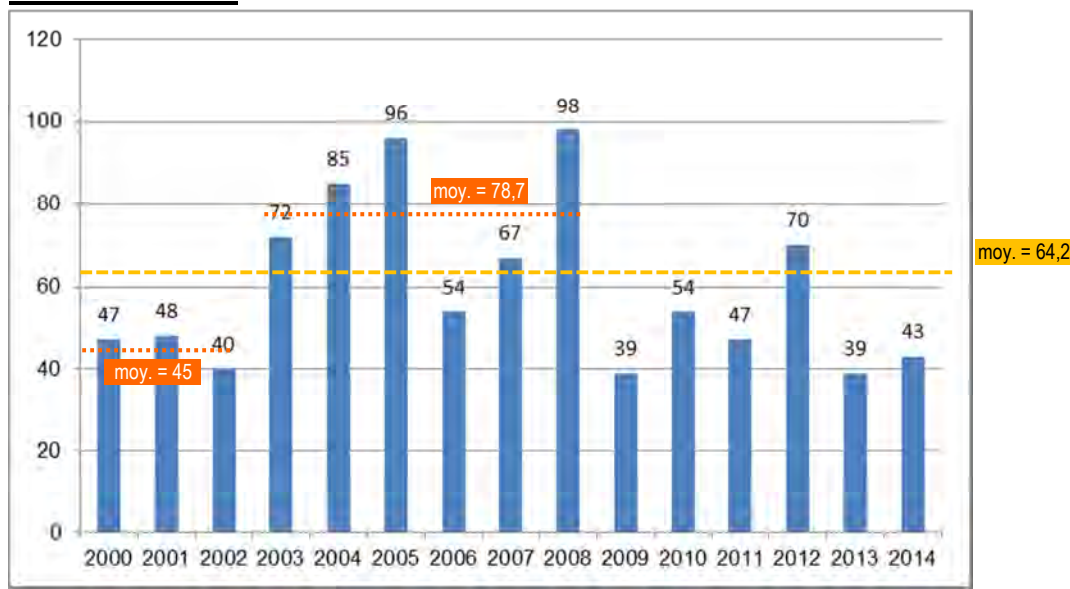


Source : SITADEL, Réalisation : PLANIS

- **L'activité à la construction à l'échelle intercommunale**

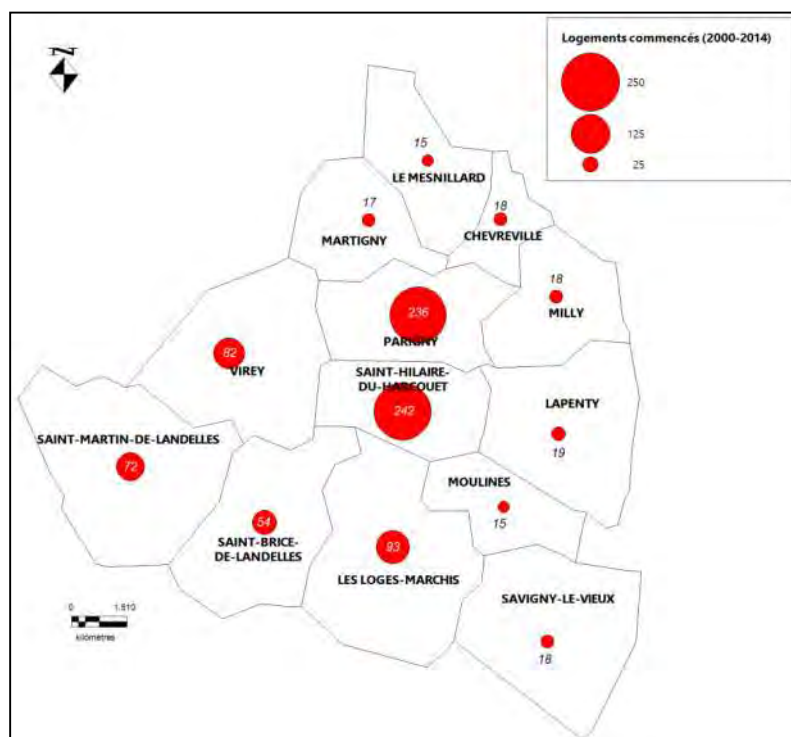
L'activité à la construction s'est également réduite à l'échelle de la Communauté de communes, après une période faste, entre 2003 et 2008. La moyenne était de 64 logements par an en 15 ans, avec des pics de constructions de 96 en 2005 et 98 en 2008, et une moyenne de 78,7 logements construits par an entre 2003 et 2008.

Nombre de logements commencés entre 2000 et 2014 sur le territoire intercommunal :



Source : SITADEL, Réalisation : PLANIS

En analysant plus précisément à l'intérieur même de la Communauté de communes, l'activité à la construction apparaît relativement plus conséquente à l'Ouest du territoire, plus proche du littoral et du Mont-Saint-Michel: Saint-Hilaire-du-Harcouët, Parigny, Les Loges-Marchis, Saint-Martin-de-Landelles et Virey.



Nombre de logements commencés entre 2000 et 2014 par commune :

Source : SITADEL, Réalisation : PLANIS

1.3- Activités économiques

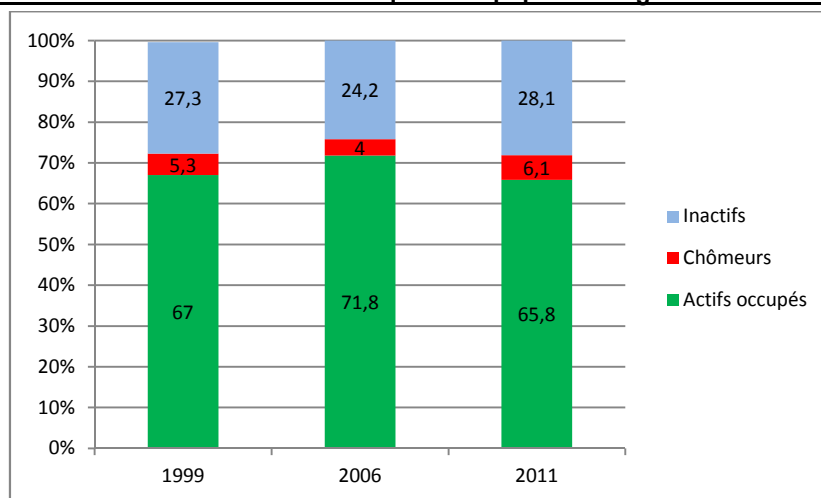
1.3.1- Population active

- **Peu de chômeurs parmi la population active**

La population active totale a légèrement diminué: 719 en 1999, 685 en 2006, et 689 en 2011.

La part des personnes ayant un emploi connaît une diminution: de 481 en 1999 à 491 en 2006, et 453 en 2011. La proportion de chômeurs a connu une augmentation: de 38 chômeurs en 1999 à 27 en 2006, pour arriver à 42 chômeurs en 2011.

Evolution de la structure économique de la population âgée de 15 à 64 ans



Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Le taux de chômage est voisin de celui de la Communauté de communes (8,5% pour la commune contre 8,2% pour la CDC), mais faible par rapport au département de la Manche (10,4% en 2011).

Parmi les actifs inoccupés, on relève :

- une forte proportion de retraités, en augmentation depuis 1999 (de 10,6 à 14,9% en 2011 contre 12% pour la Manche).
- une faible part d'étudiants et en diminution depuis 1999 (de 8,2 à 5,7% en 2011 contre 8% pour la Manche).

Répartition de la population âgée de 15 ans à 64 ans par type d'activité en 2011



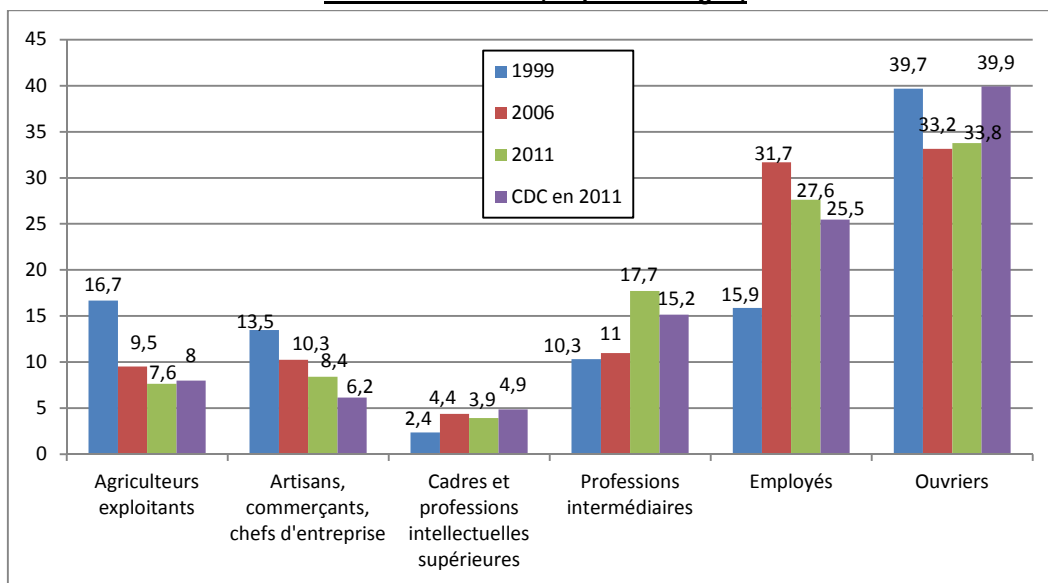
Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

- **Une diversification de la population active**

La répartition de la population par catégories socioprofessionnelles suit globalement celle de la Communauté de communes, c'est-à-dire une forte représentation des ouvriers et des employés.

La population active se diversifie, en accueillant notamment de plus en plus de cadres et d'employés, tandis que dans le même temps la part des agriculteurs et des artisans diminue, mais reste cependant plus forte que dans la CDC.

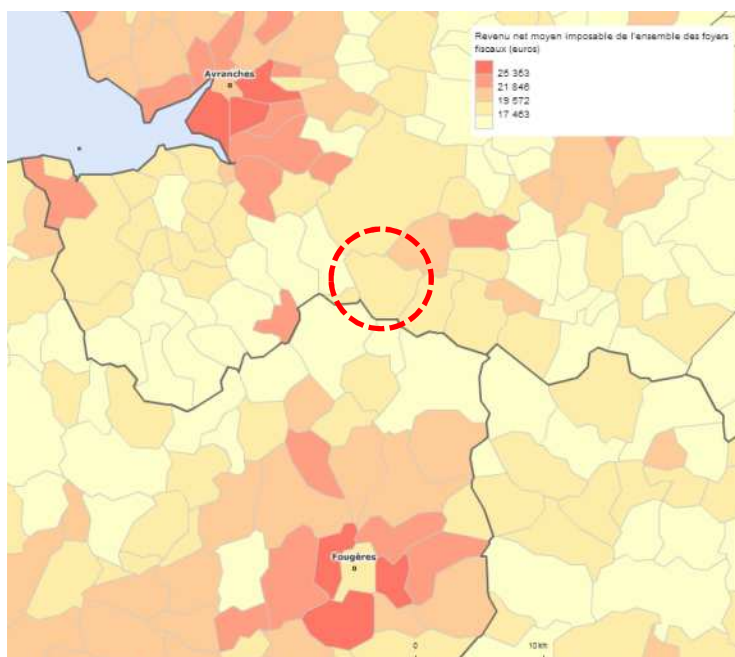
Evolution de la répartition de la population active selon les catégories socioprofessionnelles entre 1999 et 2011 (en pourcentages)



Source : INSEE, Réalisation : PLANIS

À Saint-Martin-de-Landelles, le revenu net déclaré moyen est de 19 121 € en 2009 (20 027 € en 2011), l'un des plus importants de la Cdc. Ce revenu net est important pour une commune à dominante rurale.

Revenus nets moyens imposables par commune en 2009



Source : INSEE

- **Une population active mobile**

La commune de Saint-Martin-de-Landelles compte 261 emplois en 2011.

496 actifs habitent la commune. Sur ces 496 actifs, 189 personnes habitent et travaillent à Saint-Martin-de-Landelles (38,1 %), alors qu'une grande majorité (307 personnes, soit 61,9 % des actifs) travaillent à l'extérieur de la commune.

Les actifs quittant la commune pour aller travailler sont 243 à aller dans une autre commune de la Manche (49 %), dont 20 personnes à Avranches et Isigny-le-Buat, 24 personnes à Ducey, 41 personnes à Saint-James, et 90 personnes à Saint-Hilaire-du-Harcouët

Par ailleurs, 36 personnes (7,3 % des actifs) résidant à Saint-Martin-de-Landelles travaillent dans l'Ille-et-Vilaine (dont 12 personnes à Fougères et 8 à Louvigné-du-Désert).

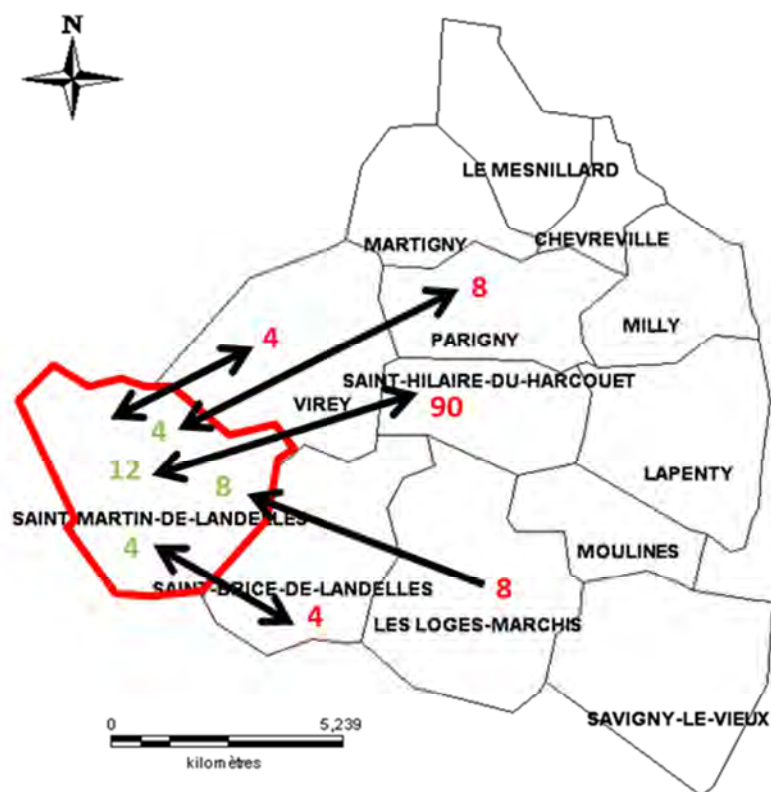
Enfin, 98 actifs viennent de communes extérieures pour travailler à Saint-Martin-de-Landelles (37,5 % des emplois de la commune), dont 12 actifs venant de Saint-Hilaire-du-Harcouët et 8 des Loges-Marchis, Isigny-le-Buat et Saint-Senier-sous-Avranches.

Les déplacements pendulaires

ACTIFS QUITTANT SAINT-MARTIN-DE-LANDELLES	
DEPT D'ACTIVITE	NB DE PERSONNES
Manche	432
Orne (La Ferté-Macé)	4
Ille-et-Vilaine	36
Côtes-d'Or	8
Calvados (Vire)	4
Mayenne	12
TOTAL	307

ACTIFS TRAVAILLANT A SAINT-MARTIN-DE-LANDELLES	
DEPT DE PROVENANCE	NB DE PERSONNES
Manche	74
Ille-et-Vilaine	24
TOTAL	98

Source : INSEE 2011, Réalisation : PLANIS

Déplacements internes à la Communauté de communes de Saint-Hilaire-du-Harcouët

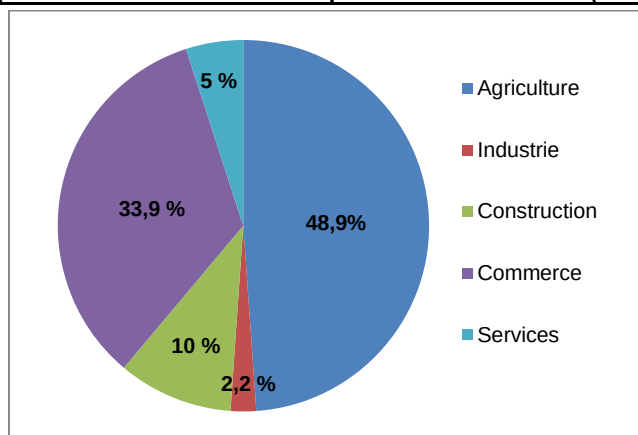
Source: INSEE 2011 exploitation complémentaire
Réalisation: PLANIS

1.3.2- Caractéristiques des établissements

- **Une activité économique dynamique dominée par l'agriculture**

L'Insee recensait 180 établissements au 31 décembre 2012, dont la moitié relevait de l'agriculture. D'une manière générale, l'agriculture et la construction restent plus importantes que dans le département.

Répartition des établissements par secteurs d'activité (fin 2012)

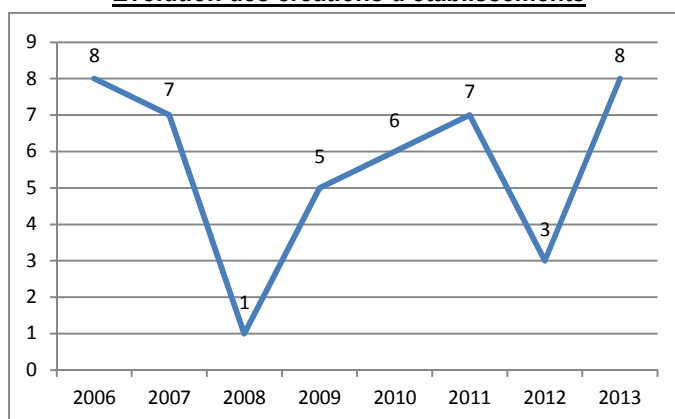


Source : INSEE 2012, Réalisation : PLANIS

Concernant le nombre de salariés par établissements, il est à noter qu'environ 84 % des établissements n'emploient aucun salarié (151 établissements); 26 établissements ont de 1 à 9 salariés (14,4 %) ; 2 établissements ont de 10 à 19 salariés (1,1 %) (JC Bouvet, 12 salariés ; Commune de Saint-Martin-de-Landelles, 11 salariés) ; aucun établissement a entre 20 et 49 salariés ; et 1 établissement a plus de 50 salariés (Constructions Mangeas, 59 salariés).

Le rythme de création d'établissements est en augmentation depuis 2008.

Evolution des créations d'établissements



Sources: INSEE, REE (Sirène) - Réalisation: PLANIS

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est resté globalement stable, passant de 266 en 1999 à 261 en 2011.

En conclusion, on peut dire que Saint-Martin-de-Landelles est une commune rurale disposant d'une activité économique dynamique.

1.3.3- Agriculture

- **Contextes et objectifs du diagnostic agricole**

Contexte

Il a été observé une forte consommation de l'espace depuis ces 30 dernières années, avec la disparition d'environ 75 000 ha de terres agricoles par an.

Ainsi, la question de l'étalement urbain et de la pression foncière ont été prises en compte dans deux lois votées en 2010 :

- La loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010
- La loi sur l'engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, modifiant l'article L.121-1 du code de l'urbanisme)

Objectifs

Loi ENE : « *Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques* » se traduit notamment par un renforcement de l'utilisation des outils de planification (PLU, SCOT...) en tant qu'outil de gestion entre les différents types d'espaces, permettant de s'orienter vers « *l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* »

La Loi de Modernisation agricole : « *Inscrire l'agriculture dans un développement durable des territoires* » soumet certaines procédures et autorisations d'urbanisme à l'avis d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), ceci afin de lutter contre le gaspillage des terres agricoles. Des objectifs chiffrés de consommation de l'espace devront être donnés.

Procédure

Dans le cadre de la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 qui demande de protéger et valoriser l'espace agricole et forestier, (art. L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme) un diagnostic agricole est réalisé sur le territoire lors de l'élaboration ou la révision du P.L.U.

Celui-ci est élaboré en deux temps :

- un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal (nombre de sièges d'exploitation, évolution, pérennité des sièges à l'horizon 7-10 ans, plans d'épandage, mise aux normes, etc.).
- une évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet (P.A.D.D.) sur le devenir des exploitations agricoles de la commune. Il s'agit de voir si concrètement l'ouverture à l'urbanisation des terrains agricoles est de nature à porter atteinte de façon significative aux exploitations concernées.

- **Données générales (source : RGA 1988, 2000 et 2010)**



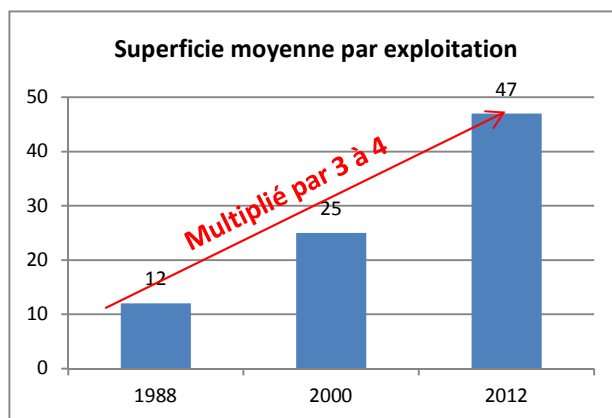
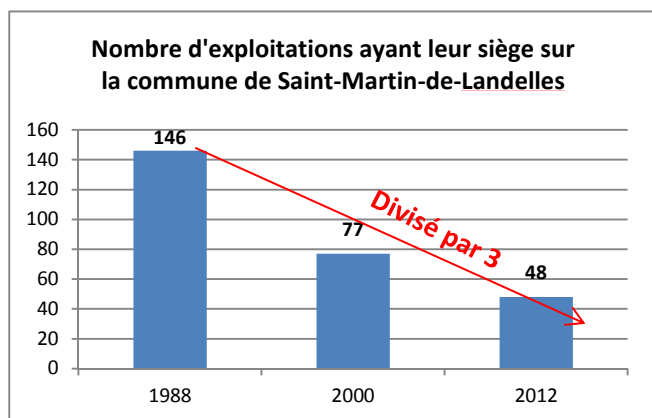
La commune a traditionnellement une vocation agricole. L'activité est majoritairement tournée vers l'élevage de bovins lait et viande, mais aussi l'élevage de porcs.

Nombre et taille des exploitations

Selon les données du recensement général agricole, le nombre d'exploitations (toutes exploitations confondues) ayant leur siège sur St Martin de Landelles est passé de 146 en 1988, à 77 en 2000 pour arriver à 50 en 2010. Concernant les exploitations professionnelles, elles étaient 55 en 1988, 37 en 2000 et environ 27 en 2012. Ainsi, le nombre d'exploitations (professionnelles ou non) a été divisé par 3 en 20 ans.

Remarque : on notera que le RGA de 2010 ne distingue plus les exploitations professionnelles, des exploitations non professionnelles, comme cela était fait pour les RGA de 1988 et 2000. Ainsi, pour le chiffre des exploitations professionnelles de 2012, il a estimé à partir du diagnostic agricole, en prenant en compte une superficie d'exploitation de plus de 15 ha.

Inversement, la superficie d'exploitation a doublé au cours de ces 20 dernières années. Elle était de 12 ha en 1988, de 25 ha en 2000 pour arriver à 42 ha, toutes exploitations confondues en 2010. Pour les exploitations professionnelles, la superficie était de 23 ha en 1988, 48 ha en 2000 et a atteint environ 64 ha en 2010.



Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU des exploitations (professionnelles et non professionnelles) (source RGA 1988, 2000 et PAC 2010)

Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune a été divisé par 3 en 24 ans, quand la superficie moyenne des exploitations a été multipliée par 3 ou 4.

Les 50 exploitations (toutes exploitations confondues), cultivaient 1810 ha en 2010 (Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, y compris les terres exploitées hors commune du siège), contre 1925 ha en 2000 et 1685 ha en 1988. Ces variations sont liées aux achats, aux agrandissements et aux transmissions de terres et à leur localisation (selon si localisé dans ou hors commune de l'exploitant).

Orientations économiques

Les orientations économiques de ces exploitations sont les suivantes :

- 15 exploitations en Bovins lait pour 459 ha,
- 9 exploitations en Bovins viande pour 67 ha,
- 5 exploitations en Ovins pour 9 ha,
- 8 exploitations en Elevage hors sol pour 367 ha,
- 7 exploitations en Polyculture / Polyélevage pour 712 ha.

Le cheptel bovin était de 3426 têtes en 2010 contre 3505 en 2010, celui des porcins était de 5432 têtes en 2010 contre 6091 en 2000, et celui des volailles de 81471 en 2010 contre 17668 en 2000.

Les 1814 ha de SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (et comptabilisant des superficies en dehors de la commune) se répartissent en partie de la façon suivante :

- 432 ha de céréales (contre 380 ha en 2000)
- 1354 ha de fourrages et Surface Toujours en Herbe (contre 1505 ha en 2000)
dont :
 - o 500 ha de maïs fourrage et ensilage (contre 467 ha en 2000)
 - o 280 ha de Surface Toujours en Herbe (contre 587 ha en 2000)

La superficie en terres labourables est de 1530 ha en 2010 contre 1327 ha en 2000.

Ces données concernent toujours les superficies exploitées par les agriculteurs ayant leur siège sur la commune. Ainsi, cela ne reflète pas forcément la réalité de l'assolement sur la commune, car par exemple, il peut y avoir beaucoup plus de surfaces cultivées, celles-ci étant exploitées par des exploitations hors commune.

Statut juridique

Sur les 50 exploitations ayant leur siège sur la commune :

- 31 sont des exploitations individuelles,
- 7 sont des GAEC,
- 6 sont des EARL avec chef d'exploitation seul,
- 6 sont des EARL avec plusieurs coexploitants.

Age des exploitants

Concernant l'âge du chef d'exploitation, les 50 exploitations (professionnelles et non professionnelles) se répartissent de la façon suivante :

- 11 ont moins de 40 ans,
- 8 ont entre 40 et 50 ans,
- 20 ont entre 50 et 60 ans,
- 11 ont plus de 60 ans.

Sur les 34 exploitations dont le chef d'exploitation a plus de 50 ans, 5 ont un successeur connu, et 29 sont sans successeur ou ne connaissent pas encore de successeur (inconnu).

• **Diagnostic agricole**

Une réunion de travail a été organisée le 22 mars 2012 afin de réaliser un diagnostic agricole. Les exploitants agricoles ont été invités à cette réunion afin d'expliquer la procédure de PLU, de répondre à un questionnaire et de localiser leurs parcelles d'exploitation.

Pour aider à réaliser ce diagnostic, la SAFER a été missionnée pour faire un recensement et une cartographie des îlots d'exploitation de la commune de St Martin de Landelles, à partir des données de la PAC 2010, ces données restant anonymes.

La SAFER a ainsi recensé 86 exploitations qui ont fait une déclaration PAC.

La commune, de son côté, a recensé 71 exploitations dont 48 ont leur siège sur la commune et 25 hors commune.

Les exploitants ont été invités à une réunion de travail (22/03/12) pour :

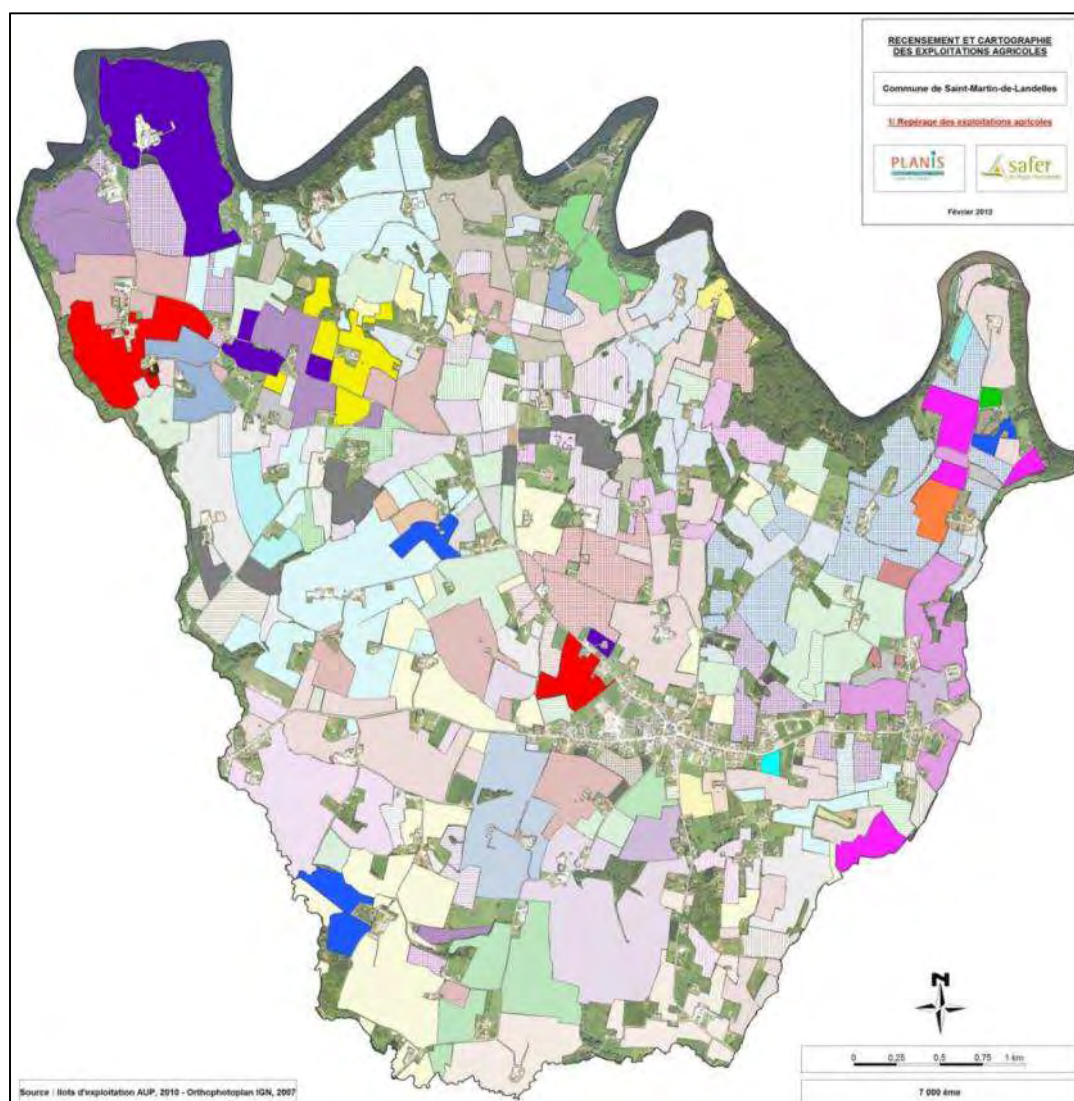
- s'informer sur le PLU et le diagnostic agricole
- répondre à un questionnaire
- localiser leurs parcelles d'exploitation

20 exploitants ont répondu au questionnaire et ont permis d'identifier leur exploitation sur les cartes réalisées par la SAFER.

Localisation des exploitations

La carte ci-contre répertorie les terres exploitées par exploitation. Chaque couleur ou figuré correspond à une exploitation.

Cartographie des exploitations
(source : SAFER / PLANIS)



Il ressort de cette carte que 87 exploitations (professionnelles et non professionnelles) ont des terres sur Saint Martin de Landelles. Près de 1434 ha ont ainsi été renseignés sur la commune de Saint Martin de Landelles, soit 72% de la superficie communale. Les exploitations sont reportées dans le tableau ci-dessous :

N°	Forme juridique de l'exploitation	Classe d'âge* du chef d'exploitation	Surface Agricole Utile (SAU) totale de l'exploitation	Surface Agricole Utile (SAU) exploitée sur la commune de Saint-Martin-de-Landelles				commune du siège d'exploitation
				SAU totale (en ha)	Surfaces exploitées en cultures (en ha)	Surfaces exploitées en prairies (en ha)	Surfaces exploitées en prairies permanentes (en ha)	
1	individuelle	C	24,02	22,29	8,38	11,24	2,67	St Martin de Landelles
2	individuelle	C	21,67	15,13	6,17	8,96	0	St Martin de Landelles
3	individuelle	D	1,18	1,18	0	0	1,18	St Martin de Landelles
4	individuelle	B	1,15	1,15	0	1,15	0	St Martin de Landelles
5	individuelle	D	20,71	17,16	3,36	6,94	6,86	St Martin de Landelles
6	individuelle	D	0,27	0,27	0	0	0,27	ne sait pas
7	individuelle	C	35,17	5,84	3,35	2,07	0,42	St Laurent de Terregatte
8	EARL	/	29,34	29,34	18,68	10,59	0,07	St Martin de Landelles
9	EARL	/	65,52	17,05	17,05	10,53	3,62	St Brice de Landelles
10	GAEC	/	115,63	50,88	31,39	16,3	3,19	St Martin de Landelles
11	individuelle	B	16,63	2,62	0	2,62	0	ne sait pas
12	EARL	/	64,36	4,16	2,85	1,31	0	St Brice de Landelles
13	individuelle	A	77,58	56,34	24,49	22,7	9,15	St Martin de Landelles
14	GAEC	/	52,78	21,33	11,56	9,01	0,76	St Brice de Landelles
15	individuelle	C	23,72	23,72	12,94	7,66	3,12	St Martin de Landelles
16	individuelle	C	55,82	9,54	9,54	0	0	St Aubin de Terregatte
17	individuelle	D	1,62	1,62	0	0	1,62	ne sait pas
18	individuelle	B	5,11	5,11	0	5,11	0	ne sait pas
19	individuelle	D	1,06	1,06	0	0	1,06	ne sait pas
20	GAEC	/	178,18	5,08	2	3,08	0	ne sait pas
21	EARL	/	58,9	7,72	0	6,3	1,42	ne sait pas
22	EARL	/	49,37	1,68	1,68	0	0	ne sait pas
23	individuelle	A	13,22	0,77	0	0,77	0	ne sait pas
24	EARL	/	40,44	5,25	0	5,25	0	ne sait pas
25	GAEC	/	79,73	0,9	0	0	1,58	St Brice de Landelles
26	EARL	/	40,21	6,9	3,08	2,33	1,5	St Brice de Landelles
27	GAEC	/	76,21	0,56	0	0	0,56	ne sait pas
28	individuelle	D	22,68	2,82	0	1,35	1,47	Isigny le Buat
29	EARL	/	166,32	7,29	0	7,29	0	Pirou
30	EARL	/	52,1	28,15	8,14	14,66	5,35	St Martin de Landelles
31	EARL	/	109,63	11,98	9,8	1,79	0,67	St Brice de Landelles
32	individuelle	C	3,15	2,94	0	1	1,95	ne sait pas
33	individuelle	B	32,35	6,88	3,82	2,56	0,5	St Martin de Landelles
34	EARL	/	20,4	21,2	10,76	9,27	1,17	St Martin de Landelles

35	EARL	/	74,01	58,2	34,51	14,53	9,29	St Martin de Landelles
36	EARL	/	91,75	1,32	1,77	0,27	1,48	ne sait pas
37	EARL	/	29,82	18,38	3,46	12,34	2,61	St Martin de Landelles
38	GAEC	/	86,48	58,31	35,17	12,53	10,61	St Martin de Landelles
39	EARL	/	42,29	35,94	15,81	7,84	12,36	St Martin de Landelles
40	EARL	/	92,18	67,9	43,99	15,02	8,89	St Martin de Landelles
41	individuelle	C	1,2	1,2	0	0	1,2	St Martin de Landelles
42	individuelle	A	58,74	46,13	14,87	17,6	13,66	St Martin de Landelles
43	individuelle	B	47,87	1,73	0	1,73	0	Virey
44	individuelle	B	39,03	4,14	4,14	0	0	ne sait pas
45	individuelle	D	9,71	9,7	0	0	9,71	St Martin de Landelles
46	individuelle	D	1,51	1,51	0	1,51	0	St Martin de Landelles
47	individuelle	C	45,9	20,14	1,55	16,45	2,29	St Martin de Landelles
48	individuelle	D	1,33	1,33	0	0	1,33	ne sait pas
49	individuelle	D	12,95	5,99	0	5,99	0	St Martin de Landelles
50	individuelle	D	1,33	1,33	0	1,33	0	St Martin de Landelles
51	individuelle	D	36,77	2,3	0	2,3	0	ne sait pas
52	GAEC	/	110,95	62,57	22,28	40,29	0	St Martin de Landelles
53	individuelle	B	0,9	0,9	0	0,9	0	St Martin de Landelles
54	EARL	/	50,32	8,52	5,29	2,5	0,73	Hamelin
55	EARL	/	77,14	5,21	0	4,9	0,31	ne sait pas
56	individuelle	B	82,81	2,8	2,8	0	0	Les Loges Marchis
57	individuelle	D	0,64	0,39	0	0	0,39	St Martin de Landelles
58	individuelle	C	32,67	32,67	5,2	26,21	1,26	St Martin de Landelles
59	EARL	/	94,78	13,34	1,83	6,55	4,96	Virey
60	GAEC	/	63,52	35,96	20,93	12,98	2,05	St Martin de Landelles
61	individuelle	B	47,99	4,81	3,52	1,29	0	Hamelin
62	individuelle	C	30,61	30,61	11	10,73	8,88	St Martin de Landelles
63	GAEC	/	103,45	12,19	10,24	1,95	0	ne sait pas
64	: EARL	/	43,93	36,84	5,24	31,62	0	ne sait pas
65	individuelle	D	3,52	3,52	0	0	3,52	ne sait pas
66	EARL	/	88,21	33,27	24,6	7,27	1,4	St Martin de Landelles
67	individuelle	D	2,88	2,88	0	2,88	0	ne sait pas
68	GAEC	/	70,84	70,84	46,34	16,25	8,25	St Martin de Landelles
69	individuelle	A	60,76	4,64	2,93	0	1,71	Monthault
70	individuelle	C	50	11,67	6,82	3,33	1,52	Isigny le Buat
71	GAEC	/	81,89	6,18	6,18	0	0	Virey
72	EARL	/	58,86	14,52	10,88	1,12	2,52	ne sait pas
73	individuelle	C	24,67	1,79	0	1,79	0	ne sait pas
74	individuelle	C	13,04	13,04	0,5	3,66	8,88	St Martin de Landelles
75	individuelle	C	2,98	2,98	0	0	2,98	St Martin de Landelles
76	individuelle	D	2,45	1,15	0	0	1,15	ne sait pas
77	individuelle	C	29,49	4,27	0	4,27	0	St Georges de Reintembault
78	individuelle	D	3,11	3,11	0	0	3,11	ne sait pas

79	GAEC	/	154,54	27,05	11,85	16,05	1,13	St Martin de Landelles
80	GAEC	/	70,2	36,71	21,93	14,21	0,57	ne sait pas
81	individuelle	B	49,63	35,84	21,2	13,13	1,51	St Martin de Landelles
82	individuelle	A	77,51	54,69	26,53	21,41	6,75	St Martin de Landelles
83	GAEC	/	133,08	53,98	28,89	21,09	4	ne sait pas
84	EARL	/	42,21	2,69	2,69	0	0	St Laurent de Terregatte
85	EARL	/	83,05	62,81	36,12	12,74	13,98	St Martin de Landelles
86	individuelle	D	5,88	0,79	0	0,79	0	St Martin de Landelles
87			7,5					St Martin de Landelles

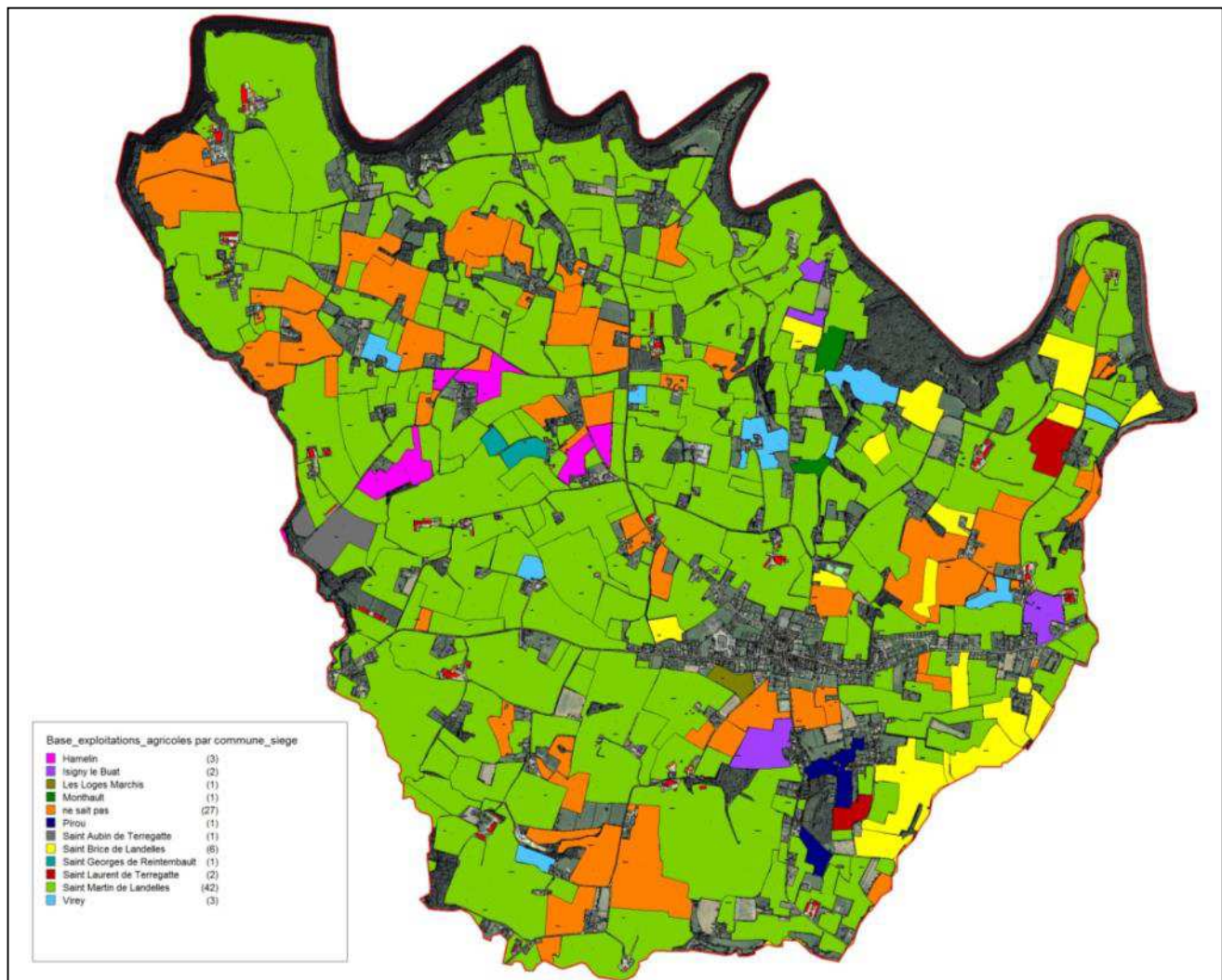
Classe d'âge * A = moins de 40 ans

B = 40 à 50 ans

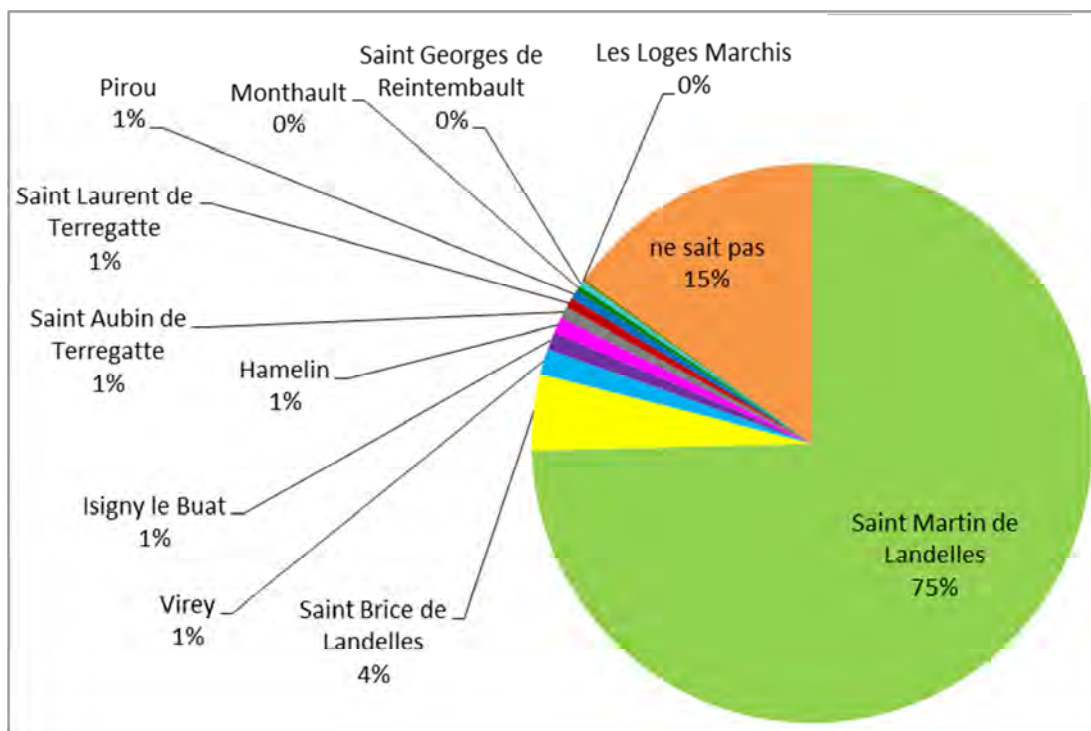
C = 50 à 60 ans

D = plus de 60 ans

L'origine communale de chaque exploitation a permis de réaliser la carte ci-dessous.



Cartographie des exploitations selon leur commune d'origine



Part de la superficie exploitée selon la commune d'origine

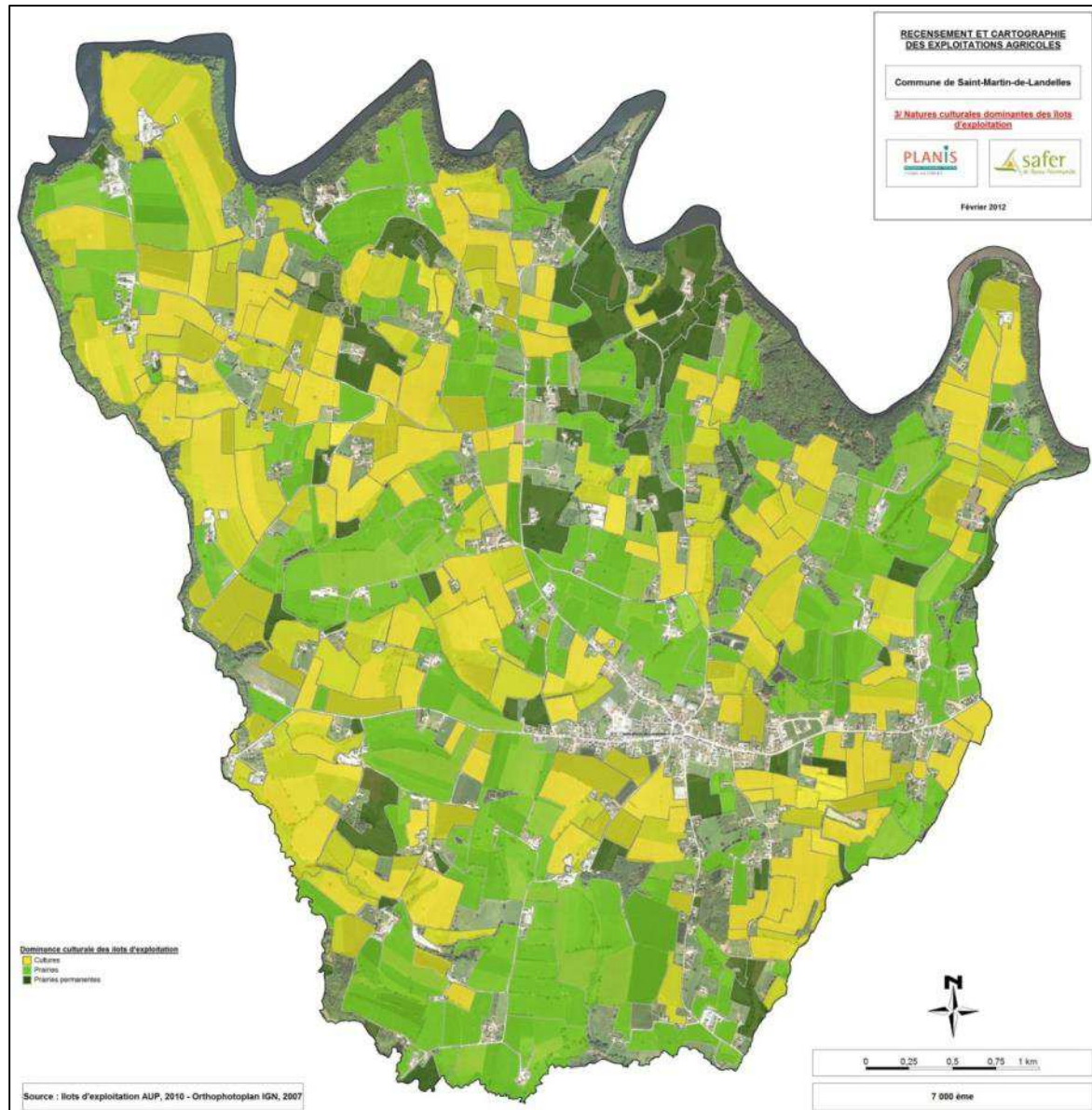
La carte et le graphique précédents montrent qu'au moins 75% de la superficie renseignée est exploitée par des exploitants ayant leur siège sur le territoire communal (soit 1070 ha). Viennent ensuite les exploitants de Saint Brice de Landelles qui exploitent 4% de la superficie renseignée (soit 62 ha). Puis les exploitants d'autres communes limitrophes (Virey...) représentant environ 1 % chacune. L'activité agricole est encore bien présente sur le territoire communal. Les données des exploitations rencontrées lors de la réunion du 22 mars 2012 sont données dans le tableau de la page suivante.

Nom exploitant	Nom de l'exploitation	Statut	âge en 2012	production	Régime de l'exploitation	Projet	SAU totale	SAU sur St Martin de Landelles	Pourcentage de SAU sur St Martin de Landelles	Commune du siège
CHARBONNEL Christophe	GAEC Charbonnel	GAEC	46 et 48	Lait et porcs	ICPE Déclaration		70	70	100,0%	St Martin de Landelles
DELAUNAY Chantal et Jean-Louis		EARL	60 et 61	Lait et volailles de chair	ICPE Déclaration avec contrôle périodique	pas de successeur	32	22	68,8%	St Martin de Landelles
DESLANDES Laurent et David	GAEC de La Pimoussière	GAEC	23 et 50	Lait, porcs, volailles et céréales	ICPE Déclaration	agrandissement	63	35	55,6%	St Martin de Landelles
ENEU Fabrice et Sylvia	EARL de la Marchandière	EARL	38 et 36	Lait et volailles de chair	ICPE Déclaration		50	28	56,0%	St Martin de Landelles
FOUGERES Nicolas et Sandra		EARL	39 et 41 (et 2 salariés)	lait et porcs; transformation laitière en crème et fromage blanc	ICPE Déclaration avec contrôle périodique		102	50	49,0%	St Martin de Landelles
HUREL Joseph		double actif	56	Bovins viande	RSD		3	3	100,0%	St Martin de Landelles
LAIR Alain	EARL du Faix	EARL	50 et 58	Lait, porcs et céréales	ICPE Déclaration	reprise par les enfants	79	58	73,4%	St Martin de Landelles
LEGENDRE Benoit	EARL du Bois Roux	EARL	33	Lait, porcs et céréales	ICPE		80	60	75,0%	St Martin de Landelles
LEMONNIER Christophe	EARL des Thuyas	EARL	38 (et 0,5 salarié)	Lait et porcs	ICPE Autorisation		91	70	76,9%	St Martin de Landelles
LEMONNIER Georges		individuel	62	Bovins viande	RSD		13	5	38,5%	St Martin de Landelles
LESENECHAL Philippe	GAEC de Bellevue	GAEC	45 à 52 (4 associés)	Lait, porcs et cultures	ICPE Déclaration		155	50	32,3%	St Martin de Landelles
MENARD Christian et Nelly		EARL	44 et 46	lait et porcs	ICPE	agrandissement	55	40	72,7%	St Martin de Landelles
ORVAIN Thierry			40	Lait, porcs et cultures	ICPE Déclaration		80	60	75,0%	St Martin de Landelles
PAUTRET Miguel et Joëlle	EARL de Romilly	EARL	33 et 36 (et 2 salariés)	Lait et volailles; vergers basse-tige	ICPE	construction d'un hangar à compost	93	70	75,3%	St Martin de Landelles
PONTAIS Bernard		individuel	59	Bovins viande	RSD		25	25	100,0%	St Martin de Landelles
PONTAIS Louis		individuel	59	Bovins viande et moutons	RSD	continu encore qq années puis location à un neveu	7,5	7,5	100,0%	St Martin de Landelles
PONTAIS Stéphane et Christine	GAEC Pontais	GAEC	34 et 55	Lait, taurillons et poulets	ICPE Déclaration	bâtiment vaches et agrandissement	85	62	72,9%	St Martin de Landelles
DESFEUX Michelle		retraité		Vaches allaitantes	RSD					St Brice de Landelles
ESNAULT Jacky		individuel	55	Elevage laitier	ICPE Déclaration	pas de successeur	50	11	22,0%	Isigny le Buat
GESNOUIN Bernard	EARL de La Chauvière	EARL	51 et 60	Lait et taurillons	RSD	agrandissement, fils qui va s'installer	65	17	26,2%	St Brice de Landelles
TABOURET Claude		EARL	39 et 43	lait, porcs et céréales	ICPE Déclaration		83	2,8	3,4%	Les Loges Marchis

Assolement

L'assolement moyen selon les données PAC est le suivant :

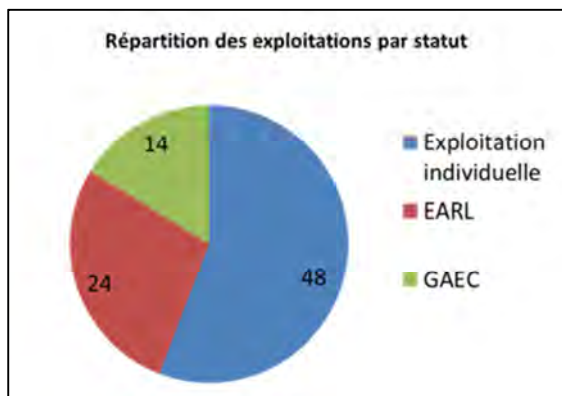
- 10% de prairies permanentes (vert foncé)
- 41% de prairies (vert clair)
- 49 % de cultures (jaune)



Source : données PAC 2010

Statut juridique et superficie des exploitations

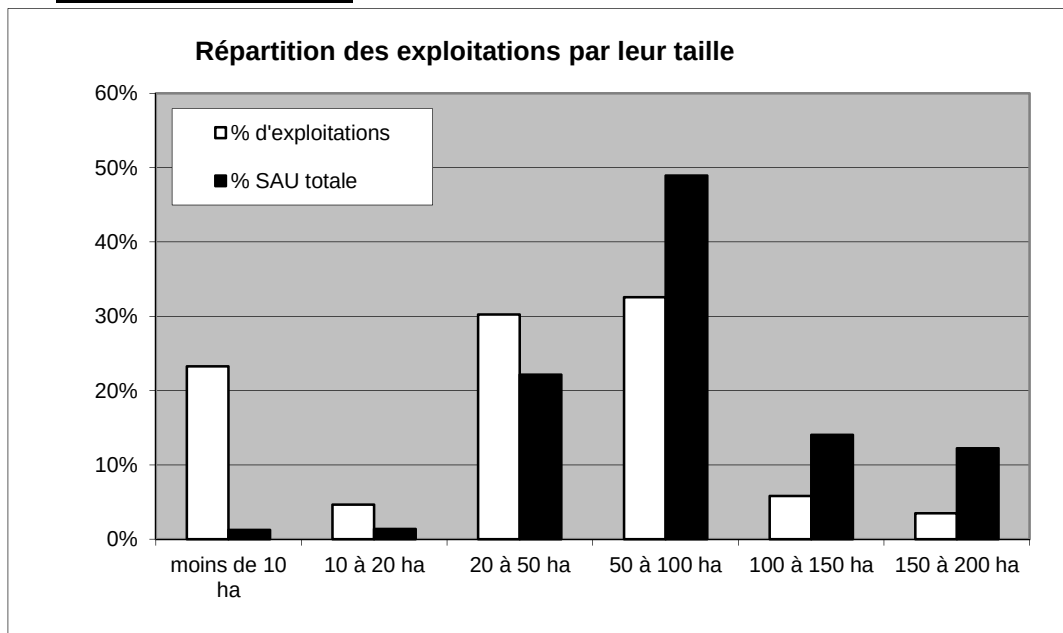
Ces données regroupent l'ensemble des exploitations, professionnelles et non professionnelles (double actif, retraités...). La taille moyenne des exploitations est de 47,4 ha.



	Nombre d'exploitation	Pourcentage	Superficie totale des exploitations	Superficie moyenne par exploitation
Exploitation individuelle	48	55%	1135 ha	29,7 ha
EARL	24	28%	1565 ha	65 ha
GAEC	15	17%	1377 ha	98 ha
Total	86	100%	4077 ha	47,4 ha

Source : données PAC 2010

Taille des exploitations

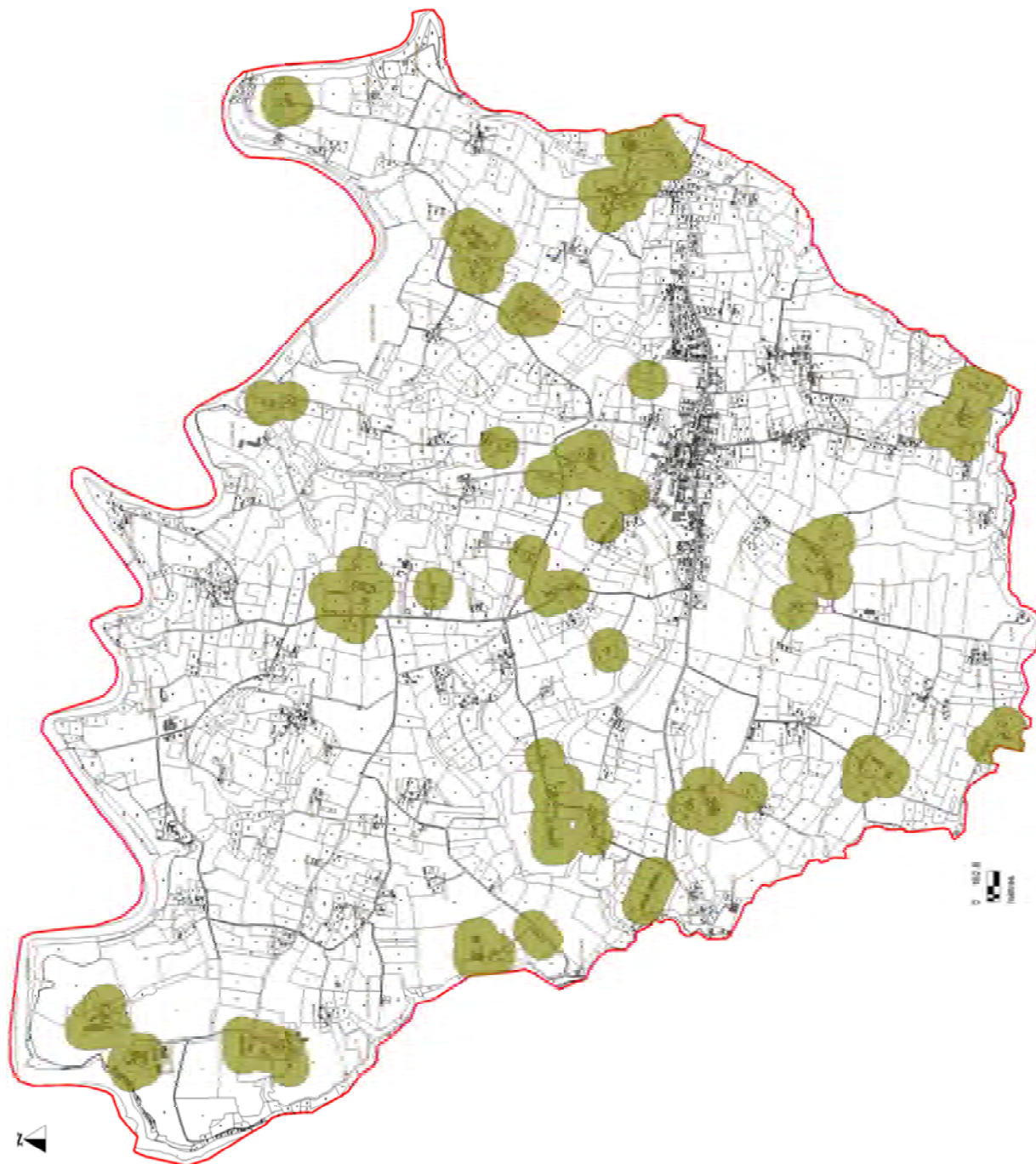


Source : données PAC 2010

Les exploitations ont majoritairement une superficie allant de 50 à 100 ha. Puis vient la tranche des 20 à 50 ha.

Conséquences du développement de l'urbanisation sur les exploitations

La localisation des bâtiments d'élevage est reportée sur la carte ci-dessous :



Il existe des distances d'éloignement à respecter pour les bâtiments d'élevage vis à vis des tiers :

- pour les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental :
 - o à plus de 100 m des tiers pour les élevages porcins à lisier
 - o à plus de 25 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 50 animaux
 - o à plus de 50 m des tiers pour les élevages de volailles et de lapins renfermant plus de 500 animaux
 - o à plus de 50 m des tiers pour tous les autres élevages
- pour les élevages soumis au règlement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :
 - o à plus de 100 m pour les bâtiments recevant des animaux et des effluents d'élevage
 - o à plus de 15 m pour les bâtiments servant au stockage de paille

Par défaut, il pourra être défini un périmètre de 100 m minimum pour ne pas compromettre le développement du siège d'exploitation.

Et inversement il existe des distances d'éloignement à respecter pour les tiers vis à vis des sièges d'exploitation, règle de réciprocité (L.111-3 du Code rural) :

- pour toute nouvelle construction ;
- extension à la condition de ne pas diminuer la distance par rapport à l'exploitation ;
- changement de destination impossible pour les tiers, sauf si cessation d'activité du site d'exploitation.

Un plan d'épandage est obligatoire pour une installation classée ou si l'exploitation a bénéficié d'aides du PMPOA.

Attention, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de plan d'épandage, qu'une parcelle n'est pas épandable.

Il existe des distances d'épandage à respecter qui sont :

- de 10 à 100 m par rapport aux habitations selon le type d'effluents (composts, fumiers, lisiers), selon s'il y a enfouissement...
- 35 m par rapport aux berges de cours d'eau, ramenées à 10 m s'il existe une bande enherbée;
- 50 m par rapport à un point d'eau servant à l'alimentation humaine
- ...

Ces règles d'épandage sont variables selon s'il s'agit d'une installation classée ou d'une exploitation soumise au RSD, selon le type de cultures...

La construction ou la réhabilitation de bâtiments induisent des pertes de superficie d'épandage, impliquant une plus forte pression d'épandage sur les terres et donc un risque de dégradation de la qualité de l'eau. Ce point devra être soigneusement réfléchi lors du zonage et du règlement.

Productions sous signes de qualité

A noter que la commune de Saint-Martin-de-Landelles est concernée par (source INAO) :

- L'AOC (Appellation d'origine Contrôlée) Pommeau et Calvados de Normandie,
- L'AOC Agneaux de prés-salés Mont Saint-Michel (la commune n'est concernée que par la zone d'abattage)
- L'AOC (Appellation d'Origine Protégée) Camembert de Normandie et Pont l'Evêque
- L'IGP (Indication Géographique Protégée) Cidre de Normandie,
- L'IGP Porcs de Normandie, Volailles de Normandie, Volailles de Janzé, Volailles de Bretagne.

Concernant les terres engagées dans la Prime Herbagère Agro-Environnementale (PHAE) et les Mesures Agro-Environnementales (MAE), la commune de Saint-Martin-de-Landelles ne comporte qu'un seul engagement sur une surface de 1,79 ha (données DDTM).

Afin de mieux prendre en compte l'agriculture dans les projets, il existe des documents de gestion élaborés à l'échelle régionale ou départementale.

Ainsi la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un **Plan Régional de l'Agriculture Durable**, élaboré pour 7 ans, afin de répondre aux défis alimentaire, environnemental et territorial auxquels sont confrontés l'agriculture et l'agroalimentaire,

Issu d'une réflexion partagée, ce plan fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités du territoire bas-normand. Il précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Il sera approuvé par un arrêté du préfet de région et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

D'ores et déjà, 5 enjeux ont été dégagés à la suite du diagnostic :

- Enjeu A : Améliorer la compétitivité et la valeur ajoutée régionale agricole et agroalimentaire.
- Enjeu B : Favoriser le renouvellement des générations et le développement de l'emploi agricole et agroalimentaire pour un aménagement territorial durable.
- Enjeu C : Optimiser l'équilibre entre la production agricole, son environnement et les milieux naturels pour favoriser l'attractivité des territoires et la qualité de la vie.
- Enjeu D : Renforcer l'innovation, la formation, la recherche, l'adaptation aux enjeux de demain et accompagner le changement.
- Enjeu E : Communiquer sur les métiers, les produits, les pratiques et les territoires bas-normands

1.3.4- Artisans-commerçants-entreprises

- **Une offre complète de commerces et services**

Les commerces sont divers et variés: boucher, boulanger, supérettes, coiffeur, pharmacien, café-restaurant, café-tabac. Le bourg dispose également d'une variété de services: cabinet médical, infirmier libéral, garagistes...

Offre commerciale et de services

Réparation auto : 2	
Boucher-Charcutier : 2	Agence postale communale : 1
Boulangier : 1	Agence immobilière: 1
Epicerie : 2	Pharmacien : 1
Bar-Restaurant : 1	Médecin omnipraticien : 1
Coiffeur : 2	Infirmier libéral : 4

Source : INSEE 2013 et questionnaire commune, Réalisation : PLANIS



- **Une activité artisanale dynamique et bien implantée**

L'artisanat occupe une place de premier ordre à Saint-Martin-de-Landelles : malgré une diminution de sa part entre 1999 et 2008 (de 13,5 à 11%), le secteur est plus important que dans la Communauté de communes (7,22 %). En 2008, 56 actifs étaient employés dans l'artisanat (11% des actifs). Une Zone artisanale se situe à l'Est de la commune (ZA du Bois Avenel), à proximité immédiate de la Résidence du même nom.

Les entreprises les plus importantes sont :

Entreprise	Activité	Effectif en 2013 ¹
Mangeas	BTP/Construction	57
Bouvet Jean-Claude	Electricité/Plomberie	12
Pontais Fils	Plâtrerie	4
Landel'Energies	Plomberie/Chauffage	4
Michel Patrick	Couverture	3
Perdriel Christian	Menuiserie	2
Créa'Bois Réalisations	Menuiserie	1
Bourdon Philippe	Couverture	1
Derouet Gilbert	Peinture/Vitrerie	1



¹ Source des effectifs salariés : Societe.com

1.3.5- *Activité touristique et de loisirs*

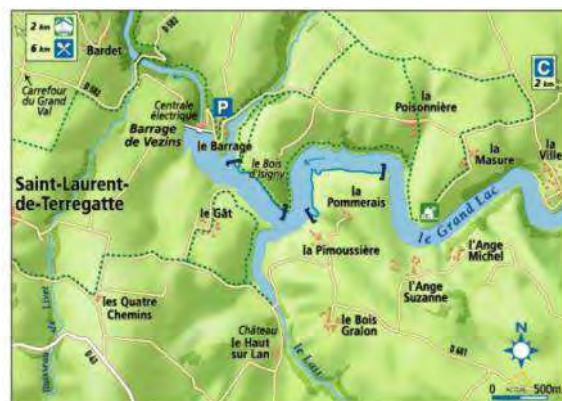
- ***Une activité de tourisme et de loisirs non négligeable***

Saint-Martin-de-Landelles est une commune qui présente une activité touristique et de loisirs non négligeable, avec plusieurs lieux ou événements d'intérêt :

- Le Parc de l'Ange Michel : 65 000 visiteurs en 2007, 80 000 visiteurs en 2010, 86000 en 2012 et 95 000 en 2013



- Le parcours de pêche et la Base de loisirs de la Mazure en bordure du Lac de Vezin, en continuité avec la Sélune (commune d'Isigny-le-Buat, hameau Les Biards), avec hébergement en village de gîte, en camping, en camp indien et en gîte d'étape.



- Une course cycliste de renommée nationale : la Polynormande, qui se dispute sur la commune depuis plus de 30 ans chaque été.





- Six gîtes sont présents sur la commune, offrant plus de 40 lits, ainsi qu'un meublé classé non labellisé, avec 7 lits.

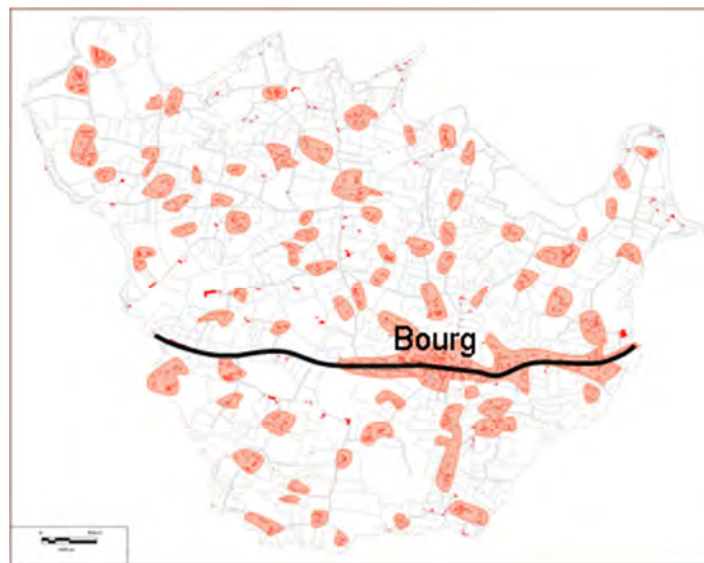
- Le bâtiment de la mairie est d'intérêt historique.



2. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

2.1- Analyse de l'évolution urbaine

La commune de Saint-Martin-de-Landelles s'est principalement développée le long de la RD 30, pour constituer le cœur de bourg, et est constituée en dehors de cet axe de nombreux petits hameaux d'habitat dispersé.



L'habitat présente une continuité autour du bourg et le long de la RD 30.

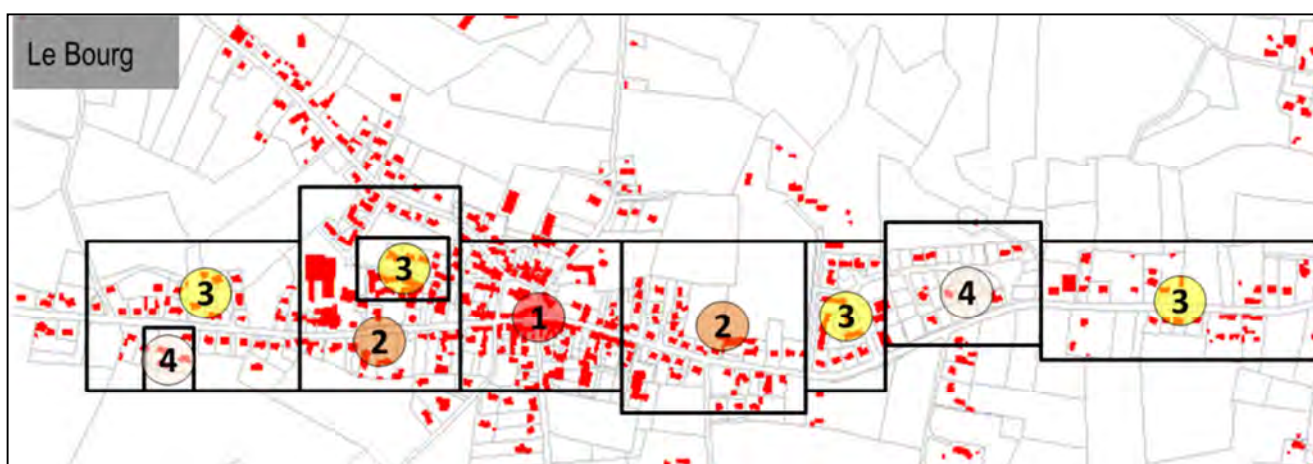


L'habitat est plus dispersé sur tout le territoire en dehors du bourg.



Cette dispersion de l'habitat engendre des contraintes en termes de voirie, réseaux, mitage de l'espace agricole. De nombreuses voies sans-issues sont présentes dans les hameaux.

- **Un développement du bourg le long de la RD 30**



Le bourg s'est développé de façon linéaire le long de la RD 30. L'observation du bâti indique assez clairement la période durant laquelle se sont développés chacun des secteurs :

- 1 Bourg ancien
- 2 Extension urbaine (années 1970-1985)
- 3 Extension urbaine (années 1985-2000)
- 4 Extension urbaine (après 2000)

2.1.1- Une extension urbaine à partir du bourg

La commune de Saint-Martin-de-Landelles s'est développée principalement le long de la RD 30 à partir du bourg ancien.

1 Le bourg ancien :



Densité et continuité du bâti

Le bourg ancien se caractérise par :

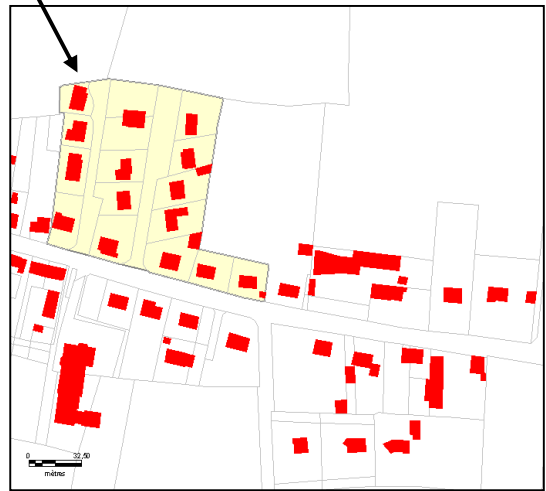
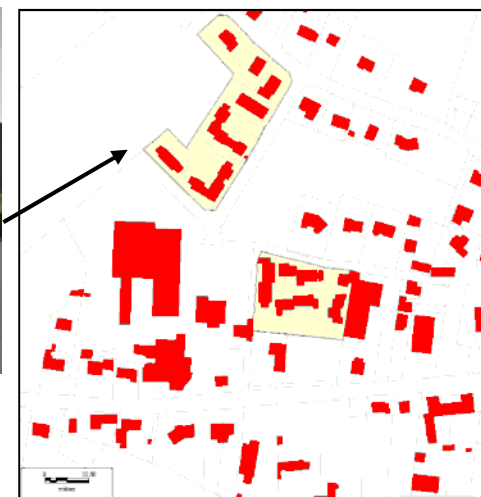
- Un habitat dense
- Un bâti ancien (façades en pierre)
- Une continuité du bâti
- Des Immeubles accolés sur deux niveaux (R+1+C)



2 Extension urbaine (années 1970-1985) :**Résidence L'Aurore, Est du bourg**

Ce secteur d'extension urbaine datant des années 1970-1985 se caractérise par :

- Un développement simultané à l'Est et à l'Ouest du bourg
- Une extension en continuité du bourg
- Des bâtiments en rez-de-chaussée+combles

**Résidence La Vergée, Ouest du bourg**

3 Extension urbaine (années 1985-2000) :



Résidence Les Pâquerettes, Ouest du bourg

Ce secteur d'extension urbaine datant des années 1985-2000 se caractérise par :

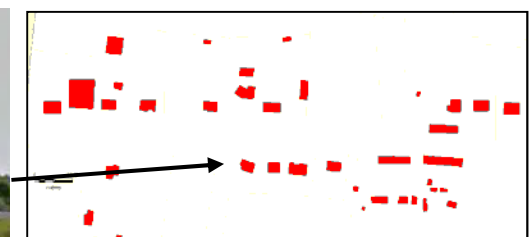
- Un développement simultané plus récent à l'Est et à l'Ouest du bourg
- Plusieurs résidences
- Une intégration au bâti ancien déjà existant (Beausoleil)



Résidence Le Bois Avenel, Est du bourg



Quartier Beausoleil, Est du bourg



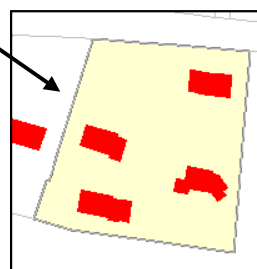
4

Extension urbaine (après 2000) :

Résidence Les Agapanthes, Ouest du bourg

Ce secteur d'extension urbaine d'après 2000 se caractérise par :

- Un développement à l'Est du bourg
- Un habitat peu dense en milieu de parcelle
- Une localisation dans une zone constructible définie dans l'ancien document d'urbanisme (PLU) (Résidence Les Trois Provinces)
- Une localisation dans les « dents creuses » (Résidence Les Agapanthes)



Résidence Les Trois Provinces, Est du bourg



Habitations des années 2000

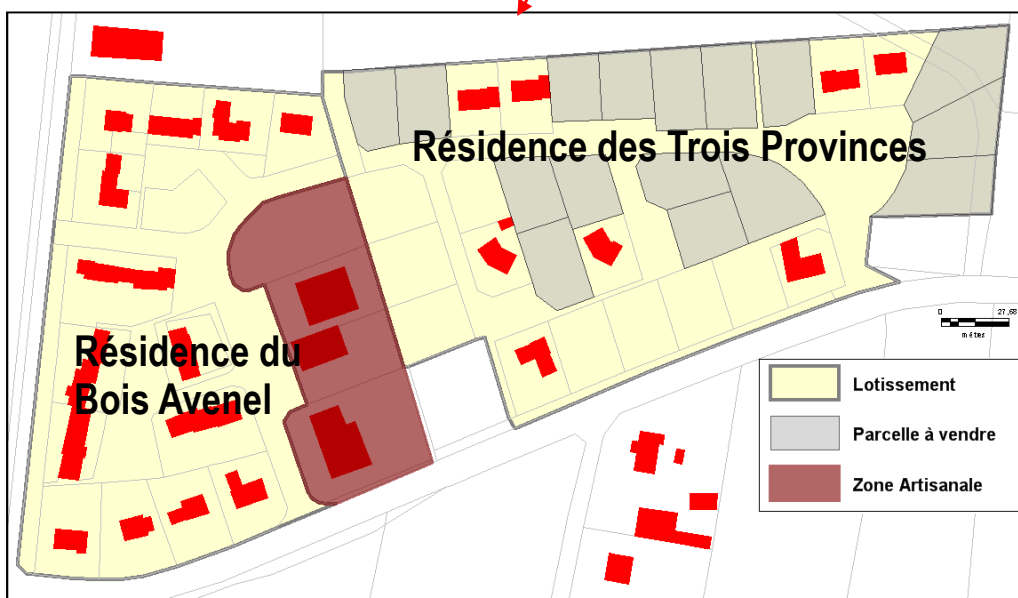
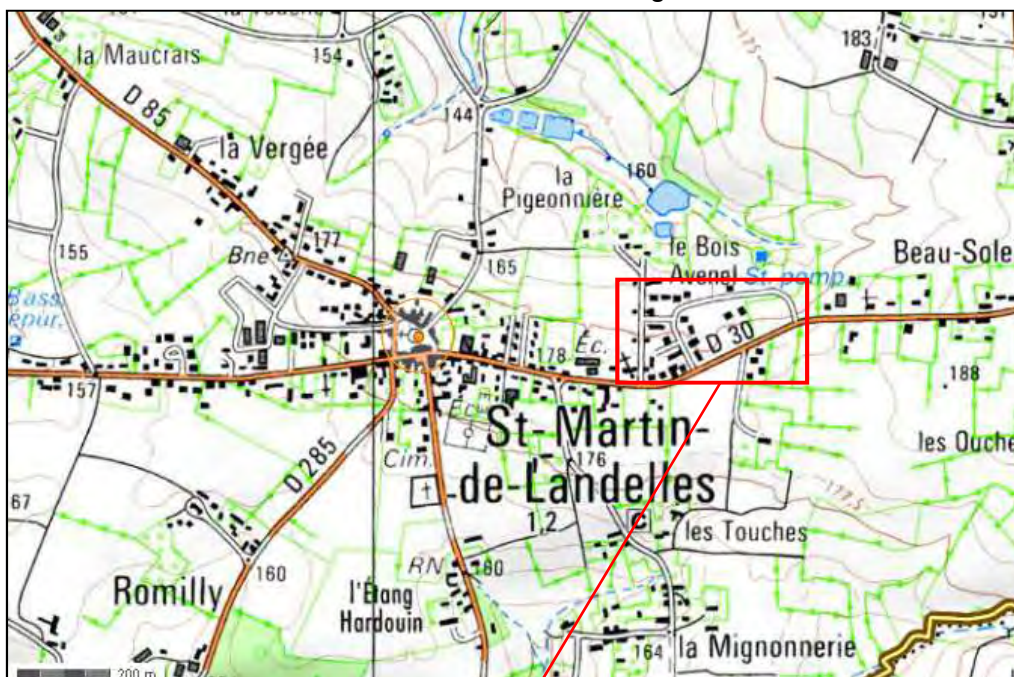


- **Un quartier pavillonnaire à développer : les Trois Provinces**

Le lotissement « Résidence des Trois Provinces » se situe en continuité de la Résidence du Bois Avenel et de la Zone Artisanale. Elle a été mise en œuvre en 2003 par les Constructions MANGEAS. 32 parcelles sont viabilisées, et 16 lots étaient encore disponibles en 2012.

La surface des lots va de 560 à 1 045 m² (surface moyenne de 730 m²).

Cette zone est située en zone 1AUh du PLU en vigueur.



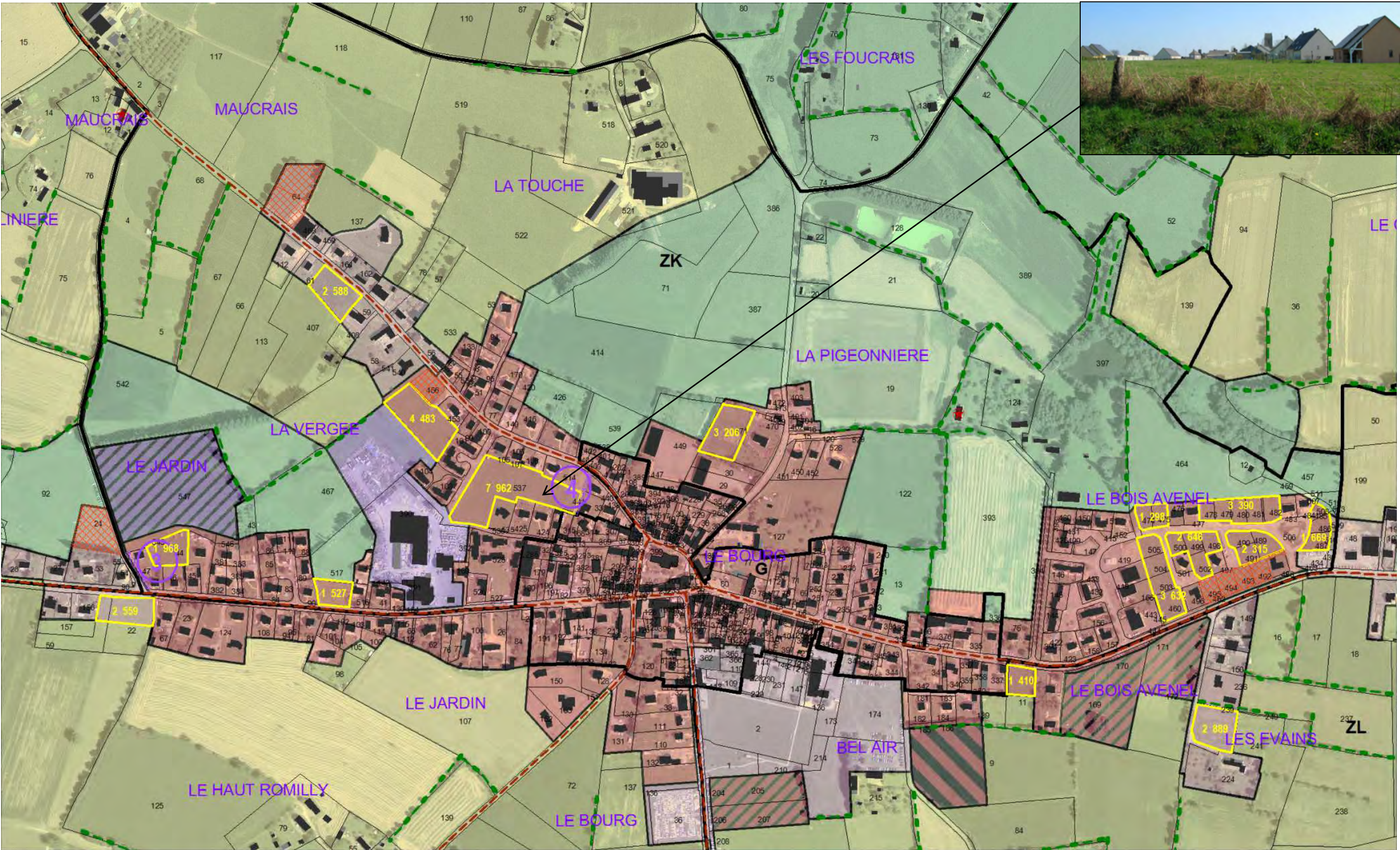
Source : Terrain et Constructions MANGEAS

Ce lotissement créé il y a presque dix ans peine à se remplir. Les constructions sont faites en milieu de parcelle, souvent de grande surface.



• Des « dents creuses » dans le bourg à urbaniser

Quelques dents creuses sont localisées dans le bourg, dans lesquelles les élus doivent penser à un aménagement futur, notamment autour d'une offre en logements. Les dents creuses (en jaune sur la carte ci-dessous) concernent 4,35 ha de terrains en zone urbaine. Par ailleurs, des permis sont en cours au sein de la zone urbaine (tramage rouge sur la carte ci-dessous) ils ont donc été déduits du potentiel disponible à urbaniser ; ces secteurs concernent 1,1 ha.



2.1.2- Les hameaux

- **De nombreux petits hameaux dispersés**

La circulaire d'application de la Loi Littoral du 14 mars 2006 rappelle qu'un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé ou distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux.

En dehors du bourg, la commune est organisée autour de nombreux hameaux dispersés. Les accès sont relativement étroits et sinueux, surtout au nord de la commune, à proximité de la Sélune.

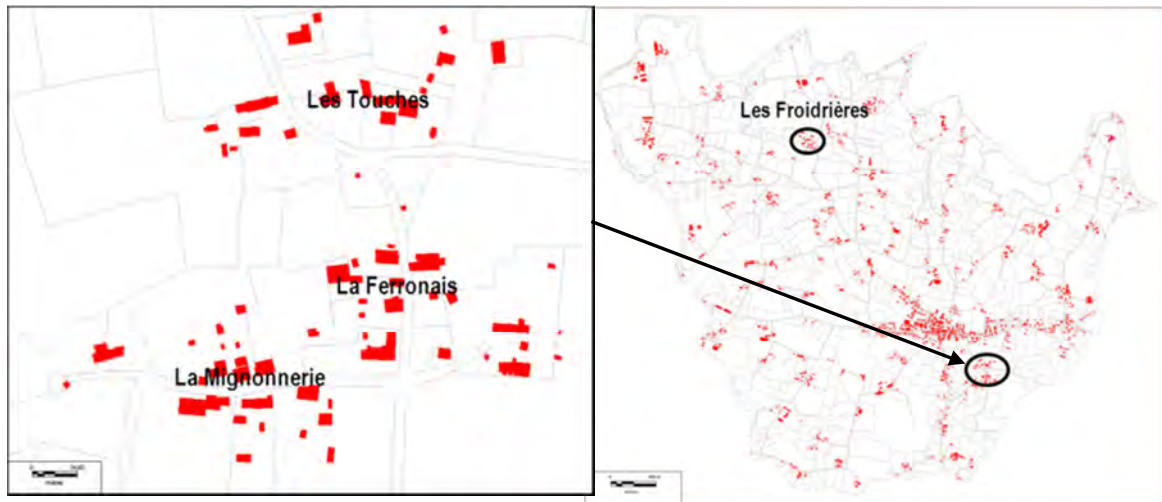
L'habitat est le plus souvent de type rural avec un visage ancien, organisé autour d'une ou plusieurs exploitations agricoles dont certaines ont disparu. Les constructions sont en granite, avec des toitures en ardoises ou en tuiles. Ces bâtiments sont par ailleurs de type R+combles ou R+1+combles. Ces habitations sont bien intégrées dans le paysage.

Beaucoup de voies menant à ces hameaux sont sans issues.

Excepté les réhabilitations, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.



Parmi ces hameaux, certains apparaissent assez densément peuplés, notamment autour des Froidrières et de la Ferronais.



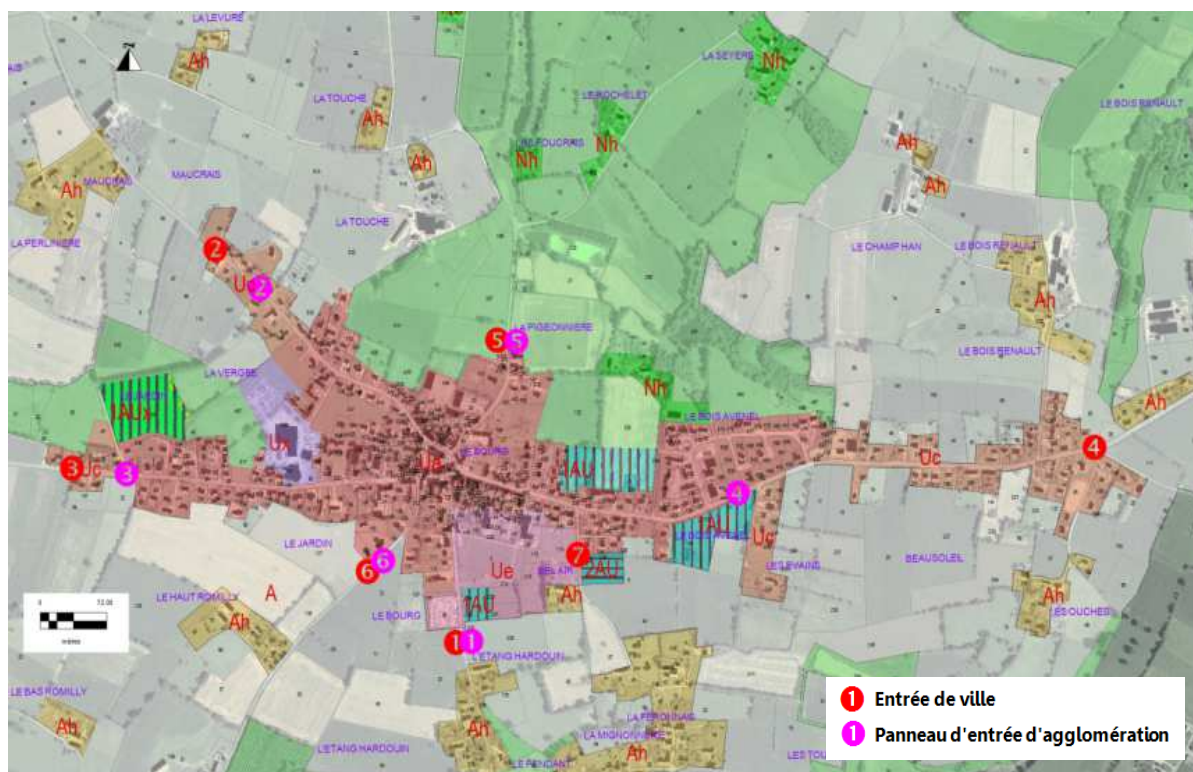
2.2- Organisation et fonctionnement

2.2.1- Les entrées de ville

Une entrée de ville désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès à la ville. Ce n'est pas un événement ponctuel ou isolé, c'est ce que l'œil du piéton, de l'automobiliste ou du voyageur perçoit lorsqu'il quitte la campagne avant de pénétrer dans la ville, c'est-à-dire dans le tissu urbain continu. Une entrée de ville est un lieu de transition où le paysage change, ce n'est plus la campagne mais ce n'est pas encore la ville traditionnelle. En France, les entrées de ville ont longtemps été oubliées avec une signalétique souvent insuffisante, occultée par trop de panneaux publicitaires, un manque de trottoirs et d'éclairage ainsi qu'un manque de dessertes pour les piétons et les deux roues. Les entrées de ville sont la première image que l'on se fait d'un territoire. Il est alors important qu'elles soient de qualités car il ne faut pas oublier qu'une ville n'est jamais finie, et que ses entrées ne seront jamais que des étapes dans son développement futur.

Le bourg de Saint-Martin-de-Landelles compte 4 entrées principales, dont deux situées le long de la RD 30, et trois entrées secondaires.

Les entrées de ville de la commune de Saint-Martin-de-Landelles



- **Entrée principale au Sud (n°1)**



Cette voie d'entrée par le sud de la commune permet d'accéder au bourg de Saint-Martin-de-Landelles à partir de la RD 85 et du hameau de l'Étang-Hardouin.

Cette départementale longe de vieilles constructions au Hameau Hardouin ainsi qu'un lavoir, lui conférant un caractère typiquement rural qu'il convient pour les élus de préserver.

- **Entrée principale au Nord-Ouest (n°2)**

L'entrée Nord-Ouest par la RD 85 se fait par le hameau de La Vergée, constitué de quelques habitations des années 1970-1980. Ce hameau n'est séparé du bourg que par quelques espaces agricoles, donnant l'impression d'entrer au sein du bourg alors que le panneau d'entrée d'agglomération est situé quelques centaines de mètres plus loin.



Entrée Nord-Ouest (au hameau La Vergée)

Aujourd'hui, on peut bien dire que le hameau de La Vergée se trouve intégré à la zone urbaine du bourg, et la zone agricole faisant office de coupure d'urbanisation est une dent creuse que l'on pourra urbaniser à plus ou moins long terme.



Entrée d'agglomération proprement dite (en venant de La Vergée)



Sortie d'agglomération (en allant vers La Vergée)

- ***Entrée principale à l'Ouest (n°3)***

L'entrée Ouest se fait par la RD 30, axe majeur reliant Saint-James à Saint-Hilaire-du-Harcouët. On accède à cette entrée depuis le lieu-dit La Motte, aujourd'hui inséré au sein du tissu urbain du bourg, par extension.



Hameau La Motte, avec au loin le bourg qui s'annonce

En continuant sur cette RD 30 après La Motte, on arrive au panneau signalant l'entrée d'agglomération, et on observe à l'Est sur la photo ci-dessous un espace agricole à pérenniser.



Panneau d'entrée d'agglomération

- ***Entrée principale à l'Est (n°4)***

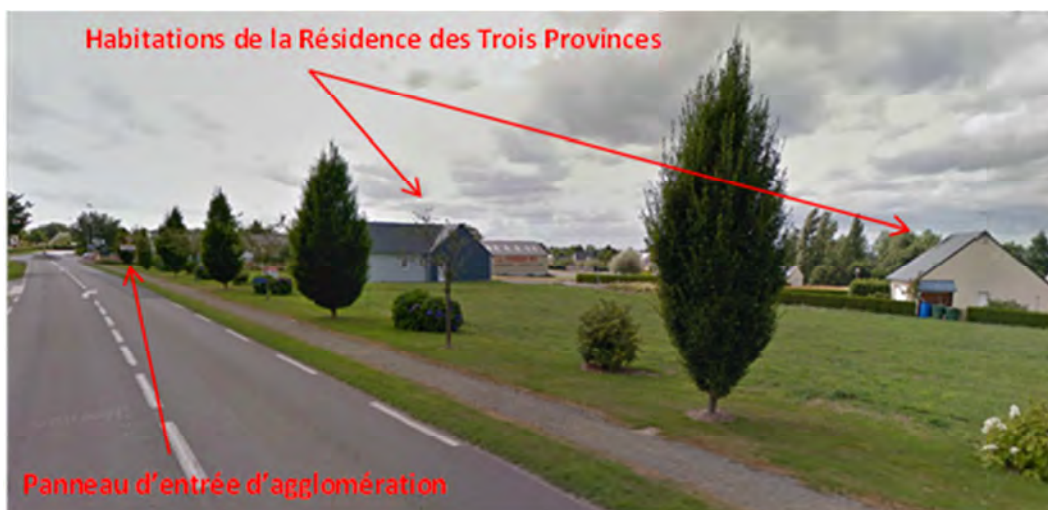
L'entrée à l'Est se fait également à partir de la RD 30. Cette entrée permet d'accéder au centre-bourg depuis le hameau de Beau Soleil plus à l'Est (situé à environ 800 mètres). Cette entrée s'annonce par une densité de bâti relativement importante.



Hameau Beau Soleil, annonçant l'entrée de ville à l'Est

Toutefois, en continuant le long de cette RD 30, le bâti apparaît relativement épars et disséminé le long de la voie, provoquant chez l'utilisateur une sensation d'évoluer en milieu rural et de n'être pas encore pleinement dans le bourg. Ce hameau ancien a vu se développer du bâti plus récent qui s'est implanté le long de l'axe, traduisant l'importance de celui-ci pour le développement de la commune.

La Résidence des Trois Provinces, située à 800 mètres plus à l'Ouest de cette entrée de ville, aux interstices entre le bourg et ce hameau, et plus spécialement le garage St-Martin Automobiles, caractérise mieux l'entrée au sein du bourg (voir photo ci-dessous).



On remarque aussi l'important traitement paysager fait au niveau de cette entrée, notamment à droite de la voie, ainsi que la présence d'un petit sentier piéton.

Aussi, on peut dire que la seule véritable entrée de ville à l'Est est celle à proximité de la Résidence des trois Provinces.



Panneau d'entrée d'agglomération, annonçant la véritable entrée au sein du bourg

- ***Entrée secondaire au Nord (n°5)***

Cette voie d'entrée par le Nord de la commune permet d'accéder au bourg de Saint-Martin-de-Landelles à partir de la Montée de la Pigeonnière et du lieu-dit des Foucrais. Cette entrée de ville est nettement plus « champêtre » dans la mesure où de part-et-d'autre de la voie nous trouvons des jardins et une végétation dense et arbustive.



- ***Entrée secondaire au Sud-Ouest (n°6)***

Cette voie d'entrée secondaire par le Sud-Ouest de la commune permet d'accéder au bourg de Saint-Martin-de-Landelles à partir de la RD 285 et du lieu-dit du Haut Romilly. Cette entrée de ville présente un caractère rural dans la mesure où de part-et-d'autre de la voie nous trouvons des champs cultivés. Quelques habitations récentes sont venues s'implanter dans le prolongement du bourg, et du côté gauche de la route.



- ***Entrée secondaire au Sud (n°7)***

Cette voie d'entrée secondaire par le Sud de la commune permet d'accéder au bourg de Saint-Martin-de-Landelles à partir de la Rue Bel Air et en venant du lieu-dit des Touches plus au Sud. Comme les entrées secondaires précédentes (n°5 et n°6), cette entrée de ville présente un caractère rural avec des espaces agricoles encore fortement présents dans le paysage.



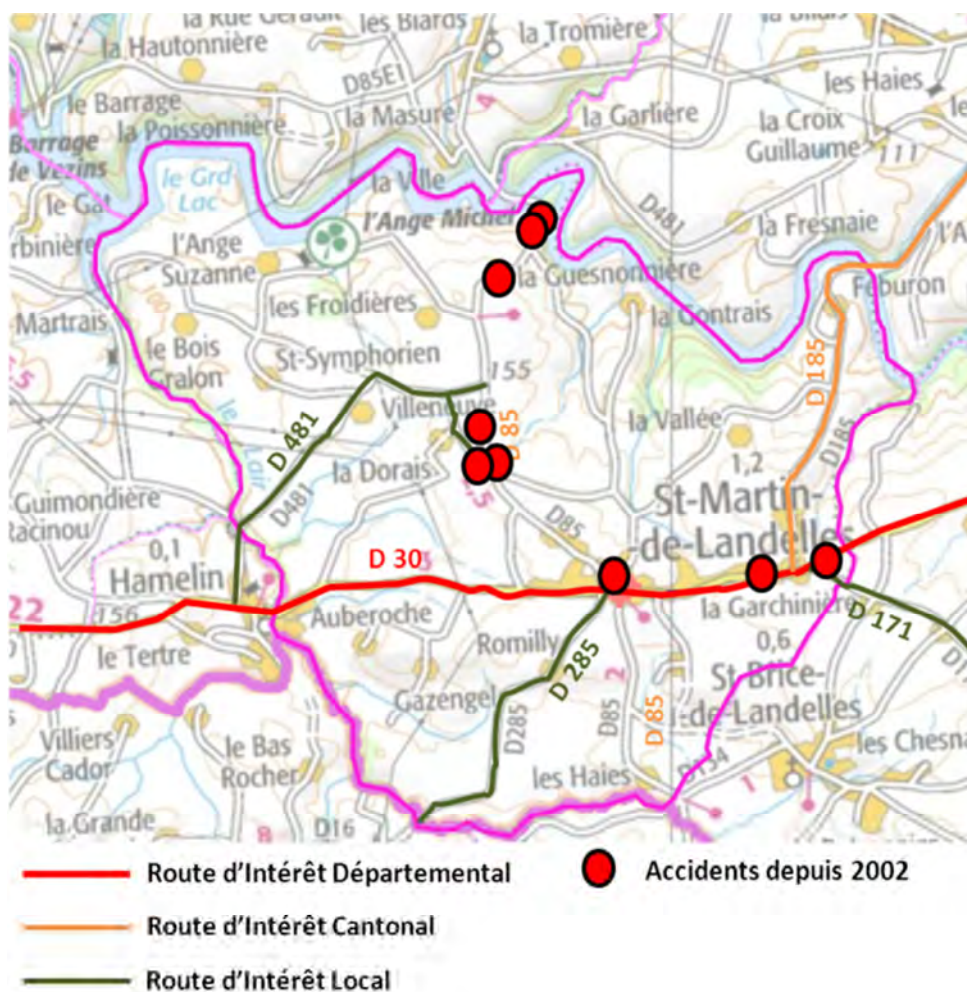
2.2.2- Les déplacements

- **Traffics sur le principal axe routier**

Les trafics moyens journaliers sur l'axe principal de la commune, la RD 30, est de 1 045 passages par jours en moyenne sur l'année 2011. On note des variations du trafic en fonction des années : ainsi en 2009 la moyenne journalière annuelle s'élevait à 1 435.

En 2011, 21% du trafic se faisait par les poids lourds (9% en 2009)².

- **Accidentologie**

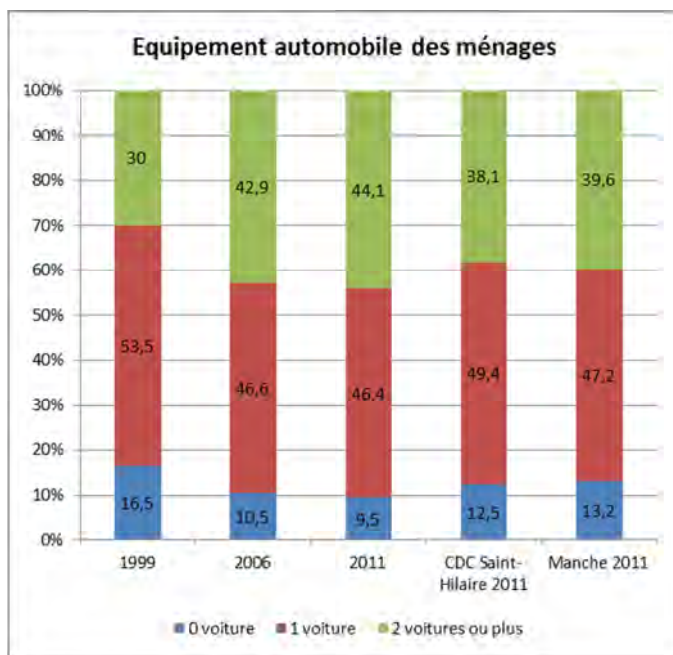


² Source des chiffres : DDTM 50

Peu d'accidents sont recensés depuis 2002: seulement 9 accidents relevés par la DDTM de la Manche entre 2002 et 2012, soit moins d'un par an.

La majorité des accidents se localisent le long des départementales : RD 30 (3 accidents) et RD 85 vers le Nord (6 accidents).

- ***Un trafic automobile de plus en plus important, des modes doux peu développés***



Une forte part de résidents possède 2 voitures : une part qui reste stable en % mais un trafic qui augmente en nombre.

Entre 1999 et 2011, 84 ménages supplémentaires se sont équipés d'une 2^{ème} voiture.

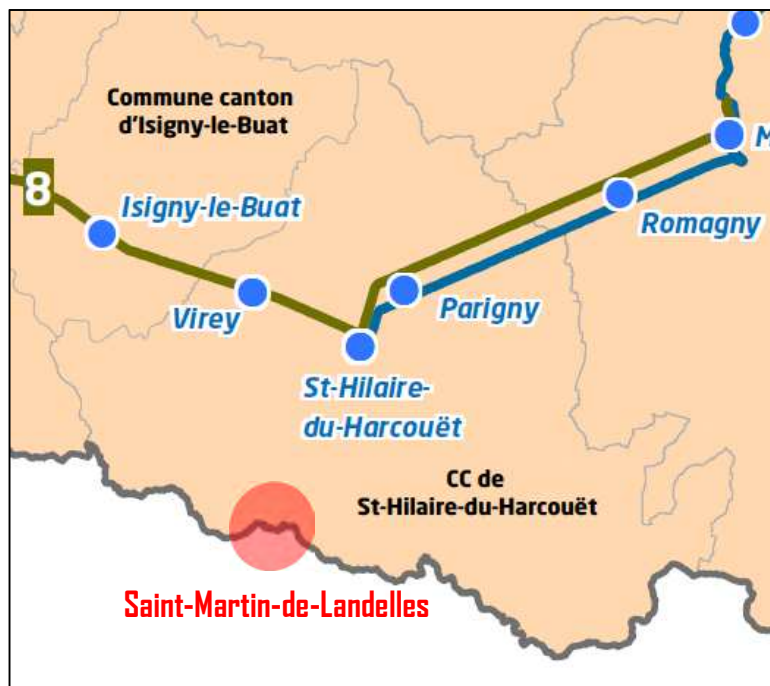
Ce paramètre est à inclure dans tout projet de développement : gabarit des voies, forme des dessertes (impasses, voies de transit...), sécurité routière etc.

50 actifs de la commune vont travailler en utilisant la marche à pied, dont une grande majorité de ces personnes travaillant dans la commune.

En parallèle, l'offre en termes de déplacements doux est peu développée. Les circulations piétonnes et cyclables devront être pensées dans le projet de développement :

- Pour relier les hameaux au bourg et entre eux
- Pour relier les lieux d'habitation et les équipements (école, terrains de sport, salle des fêtes...).

- **Des transports en commun quasi inexistants**



Réseau de bus Maneo

Depuis 2012 et la réorganisation des transports Maneo, Saint-Martin-de-Landelles n'est plus desservie en bus. Les lignes les plus proches passent à Saint-Hilaire du Harcouët ou Virey au Nord ligne 8 Mortain-Avranches et ligne 14 Saint-Hilaire du Harcouët-Virey.

Des navettes assurent toutefois la liaison vers la ligne 8, depuis le 3 Septembre 2012.

Source : CG50



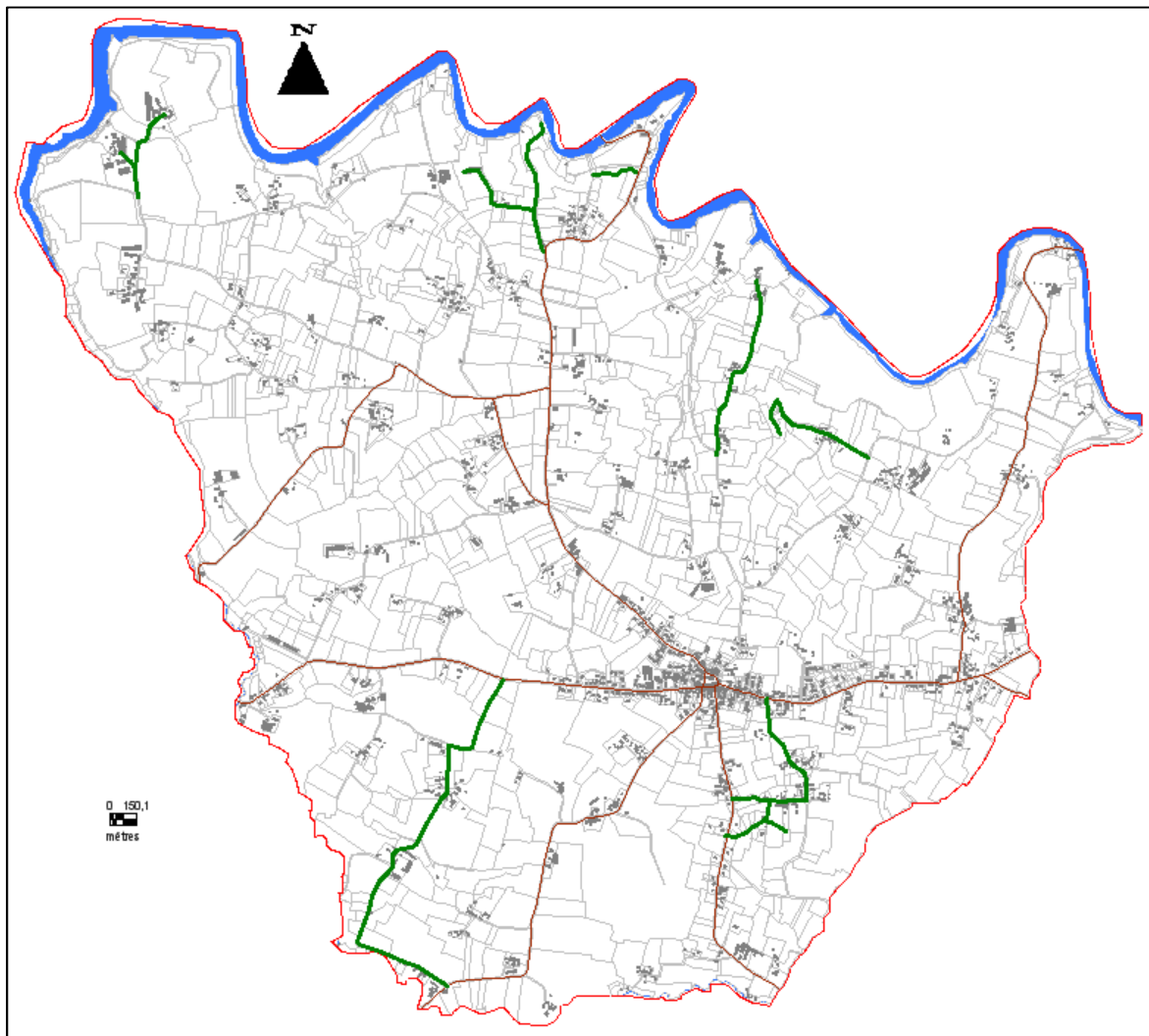
Transport ferroviaire

La commune de Saint-Martin-de-Landelles est éloignée des lignes SNCF irriguant le département. Les gares les plus proches sont Avranches, Villedieu-les-Poêles et Vire.

Saint-Martin-de-Landelles est située entre 30 et 50 km de ces pôles ferroviaires (au minimum une demi-heure de trajet).

- **Des circuits touristiques peu développés**

Chemins de randonnées inscrits au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)



On recense également quelques circuits touristiques et parcours inscrits au PDIPR sur la commune de Saint-Martin-de-Landelles :

- Chemin Gazengel – Besnardais
- Chemin La Chesnaye
- Chemin La Mignonnerie
- Chemin Le Pendant
- Chemin La Gontrais
- Chemin La Rousselière
- Chemin Les Petites Bruyères
- Chemin La Pommerais
- Chemin CR 33

Au total, près de 8 km de chemins sont d'intérêt sur la commune, dont 6 km de chemins empruntent des routes goudronnées.

La mairie de Saint-Martin-de-Landelles a par ailleurs la volonté de poursuivre la création de chemins de randonnées.

2.3- Equipements et services

- ***Une commune bien dotée en équipements***

Les équipements sont exclusivement dans le bourg. Ce sont :

- Une école maternelle et primaire (153 élèves à la rentrée 2011, 15 élèves de plus qu'en 2009) :



- Un stade de football et un terrain de jeux :



- Une salle polyvalente :



- Deux « Points propreté » (tri des déchets) :



- De nombreuses places de stationnement :



Par ailleurs, 3 avertisseurs de vitesse ont récemment été installés aux entrées de bourg afin d'améliorer la traversée de la commune le long de la RD 30, notamment du point de vue de la sécurité routière :



Avertisseur Entrée Ouest du bourg



Avertisseur Entrée Est du bourg

2.3.1- Equipements publics

Le bourg regroupe quasiment la totalité des équipements de la commune : église, mairie, terrain de sport, salle des fêtes, stade de football, terrain de jeux, école.

2.3.2- Equipements scolaires

La commune possède une école primaire (maternelle et élémentaire) privée, l'école Saint-Joseph. L'effectif d'enfants scolarisés à Saint-Martin-de-Landelles est légèrement en hausse en 2011, avec 153 élèves (138 élèves en 2009), répartis dans 6 classes.

La commune dispose aussi d'une cantine.

2.3.3- Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose de plusieurs équipements communaux à vocation sportive ou de loisirs. On trouve ainsi un terrain de sport avec des vestiaires, un terrain de jeux et une salle des fêtes. L'ensemble de ces équipements est localisé sur le bourg de Saint-Martin-de-Landelles. Ces équipements sont globalement de bonne qualité.

2.3.4- Vie associative et socioculturelle

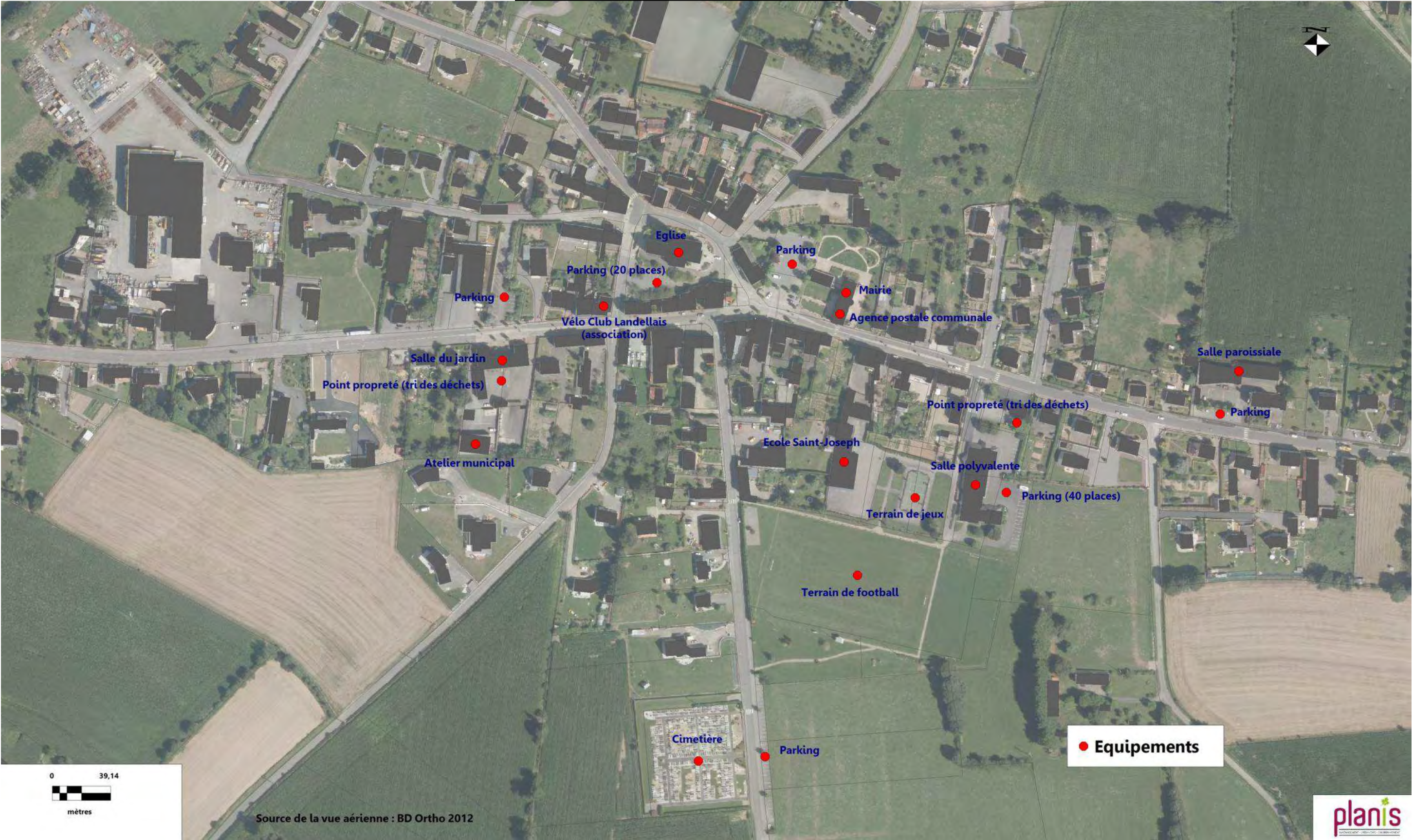
Saint-Martin-de-Landelles compte plusieurs associations qui rythment la vie communale. On y recense diverses associations:

- L'Association des Anciens d'Afrique du Nord (A.F.N.)
- L'Association Sportive et Culturelle des Amis Landellais (A.S.C.A.L.)
- L'Association des Parents d'élèves (A.P.E.L.)
- La Foncière
- La Giberlie
- L'Organisme de Gestion des Ecoles Catholiques (O.G.E.C.)
- Le Club Olympique Polynormande (C.O.P.)
- Le Comité organisation Normandie-Bretagne
- Le Club de football S.H.V.L (St Hilaire - Virey - Landelles)
- La Société de Chasse
- Le Club de Tennis de Table
- Le Vélo Club Landellais
- Le Club de l'amitié

2.3.5- Autres équipements

Par ailleurs, la commune de Saint-Martin-de-Landelles dispose d'une antenne du Relais Assistantes Maternelles (R.A.M.), ouverte en Octobre 2007. Fin 2012, 102 assistantes maternelles étaient présentes sur la Communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët, dont 12 sur Saint-Martin-de-Landelles.

Localisation des équipements (centre-bourg)



2.3.6- Eau potable et assainissement

- **Réseau collectif d'alimentation en eau potable**

La commune de Saint-Martin-de-Landelles s'approvisionne en eau potable à la prise d'eau de la Lande (Sélune) à Milly (eau de surface), et au captage des Monts du Mesnil-Rainfray (nappe souterraine).

Le SIAEP de la Région de Saint-Hilaire du Harcouët dispose des capacités suffisantes pour satisfaire les besoins futurs de Saint-Martin-de-Landelles grâce à ses ressources propres.

- **Défense incendie**

La défense incendie devra être assurée par des poteaux d'incendie de 100 ou de 2 X 100 millimètres normalisés (NFS 61 213) piqués directement sans passage par by-pass sur des canalisations fournissant les débits nécessaires sous une pression résiduelle comprise entre 1 et 8 bars (NFS 62.200). Les hydrants doivent être implantés en bordure d'une voie utilisable par les véhicules de lutte contre l'incendie ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci. Toutefois, les réserves d'eau naturelles ou artificielles pourront être prises en considération ponctuellement selon leur capacité utile en remplacement d'un ou plusieurs hydrants.

Suite au contrôle effectué le 29/10/2014 par le SDIS, il s'avère que les hydrants poteaux incendie situés :

- Hameau Beausoleil présente un débit de 50 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Rue de l'église dans le bourg présente un débit de 40 m³ à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Hameau Féburon présente un débit de 35 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Hameau la Charbonnière présente un débit de 30 m³/h au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Hameau la Huardière présente une ouverture impossible.
- Lieu-dit le Bois Avenel présente un débit de 40 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Salle des fêtes présente un débit de 40 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Hameau les Foucrais présente un débit de 40 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Face 6 résidence la Vergé présente un débit de 50 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.
- Hameau Romilly présente un débit de 40 m³/h à 1 bar au lieu de 60 m³/h à 1 bar réglementaire.

Ainsi, ces poteaux incendie sont classés dans la catégorie « indisponibilité », et en vertu de l'article L2212-2 alinéa 5, la commune doit remédier à ces défaillances.

- ***Assainissement des eaux usées***

L'assainissement collectif est présent sur toutes les principales zones urbanisées de la commune. La commune dispose d'une station d'épuration de type lagunage, réhabilitée et mise en service en 2012. La capacité de la station est de 800 EH.

- ***Gestion des eaux pluviales***

Selon le code civil (article 641), les « eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies et un bassin de stockage et de restitution peut éventuellement jouer ce rôle.

Pour la collecte des eaux de pluie, aucun traitement n'est imposé et celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

- ***Ordures ménagères***

La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët jusqu'alors au porte à porte. La collecte sélective des déchets recyclables se fait sur les points d'apports volontaires. Les habitants peuvent utiliser la déchetterie de Saint-Hilaire du Harcouët pour l'élimination et la valorisation de leurs déchets encombrants. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur le territoire communal.

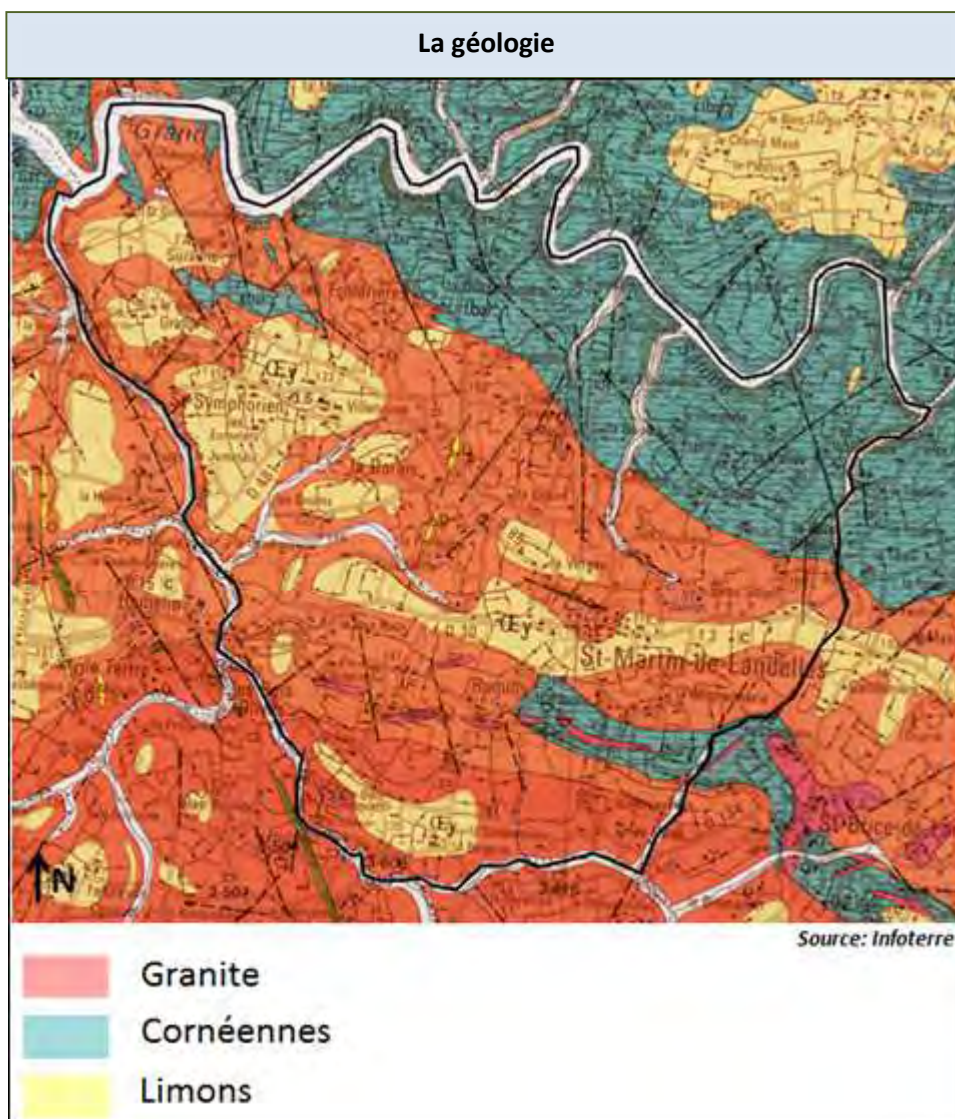
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1- Cadre physique

3.1.1- La géologie

Saint-Martin-de-Landelles est située dans le massif armoricain, dont la structure est majoritairement plissée.

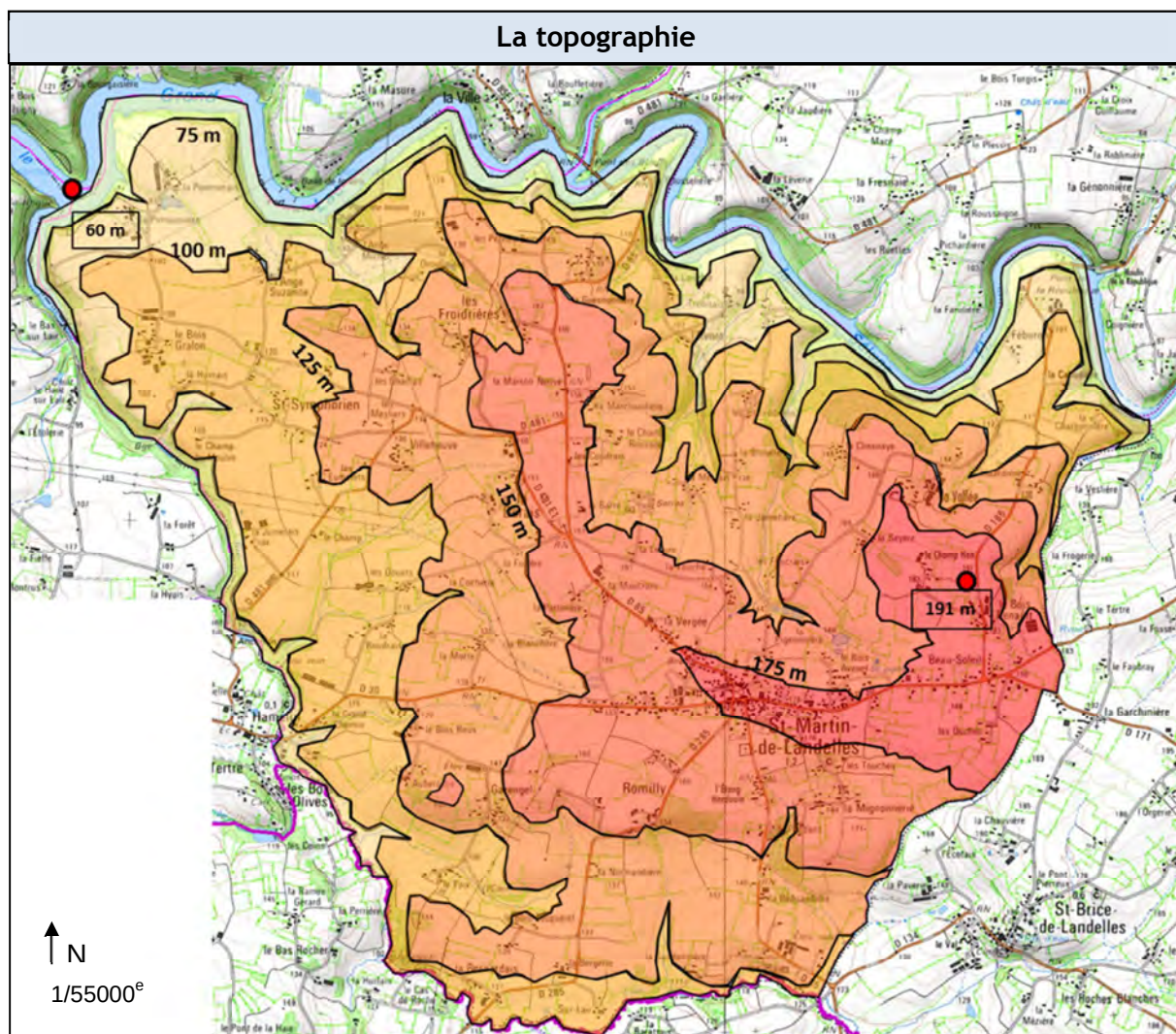
La commune est caractérisée par un sous-sol ancien, datant de 550 à 600 millions d'années. Le massif granitique constitue le socle géologique du secteur, au-dessus duquel se sont déposés des limons aériens, en sommet de plateau. Les roches granitiques recouvrent les parties hautes dans l'Ouest et le Sud-Ouest du territoire. Elles sont recouvertes par endroit et dans le Nord-Est de Saint-Martin-de-Landelles, par des roches métamorphiques : les Cornéennes.



3.1.2- La topographie

La topographie de Saint-Martin-de-Landelles est globalement vallonnée. Le plateau s'incline vers les vallées encaissées de la Sélune, au Nord, et du Lair, au Sud. Une ligne de crête sépare ainsi les deux bassins-versants.

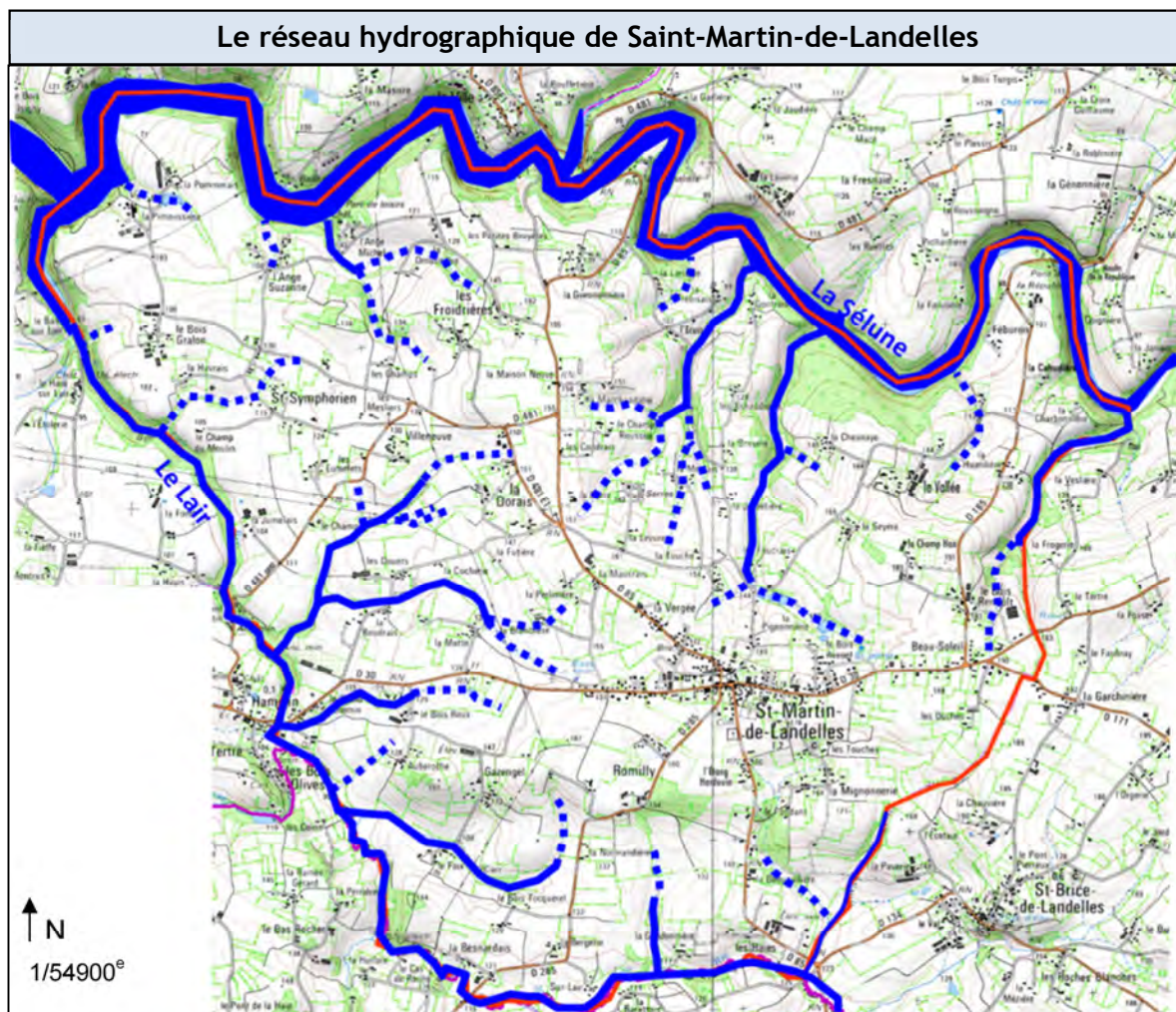
Le point le plus haut, au Nord-Ouest du bourg, culmine à 191m. Le point le plus bas est quant à lui situé au niveau de la confluence du Lair avec la Sélune, à 60 m. Le bourg s'est développé le long du plateau principal.



3.1.3- Le réseau hydrographique

L'organisation actuelle du réseau hydrographique résulte du creusement, par les écoulements concentrés, des roches les plus meubles : les dépôts éoliens.

Saint-Martin-de-Landelles appartient au bassin-versant de la Sélune, qui coule en grands méandres sur toute la limite Nord du territoire communal. Le Lair, affluent de la Sélune, coule sur les bordures communales Ouest et Sud. L'intérieur du territoire est arrosé par des petits ruisseaux non-pérennes d'ordre 1.



Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux, et notamment les SDAGE et les SAGE.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands a été révisé et approuvé le 29 octobre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;

- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE donne un ensemble de dispositions dont certaines peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme pour les constructions nouvelles) ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;
- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation ;
- Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter l'aléa au risque d'inondation à l'aval.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE et définit les actions nécessaires à son respect.

La commune fait partie du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Sélune. Celui-ci a été approuvé en 2007 et est en cours de révision.

À noter que la commune est située en zone vulnérable au regard de la directive Nitrate par l'arrêté du Préfet coordonnateur du bassin en date du 20 décembre 2012.

3.1.4- Les zones humides

Les **zones humides** ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

L'article L.2111-1 du code de l'environnement définit les zones humides comme suit « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles (aimant la présence d'eau) pendant au moins une partie de l'année ».

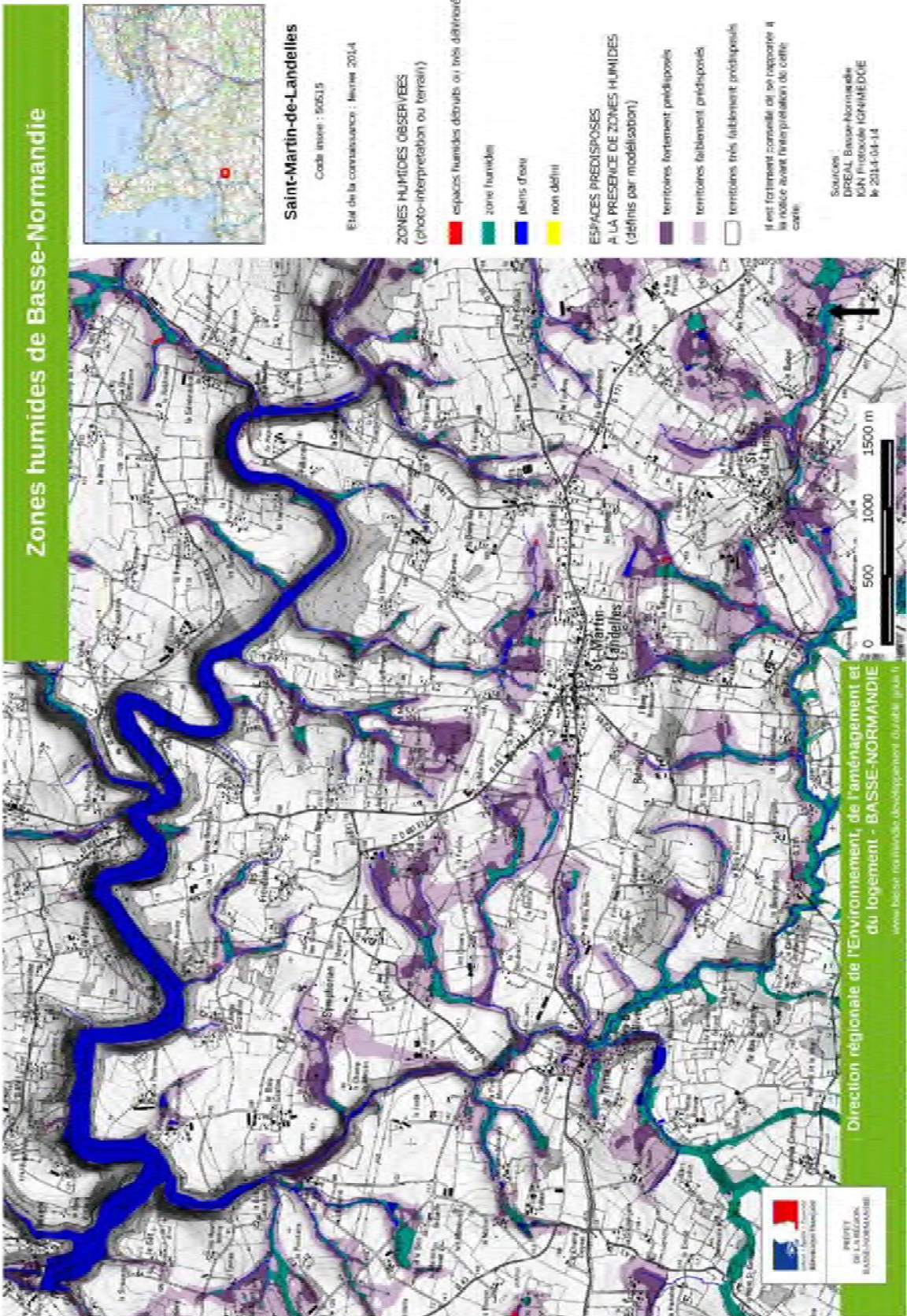
L'article R211-108 du code de l'environnement précise que les critères à prendre en compte pour la définition des zones humides sont relatifs « à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en établissant une liste des types de sols des zones humides et une liste des espèces indicatrices de zones humides. Les sols caractéristiques des zones humides s'apprécient par des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Basse-Normandie met à disposition sur Internet une cartographie des territoires humides. Cette cartographie présente les zones à plus ou moins fortes prédispositions à la présence de zones humides. Il s'agit d'un outil d'aide à l'identification des zones humides. Cette carte montre que de nombreux secteurs (fonds de vallées et pourtours) ont une forte prédisposition à la présence de zones humides (en violet foncé sur la carte ci-après), ou une faible prédisposition à la présence de zones humides (en violet clair sur la carte ci-après). Certains secteurs sont considérés comme des zones humides avérées (en bleu). Cette cartographie montre que la zone d'activités est entourée par des terrains prédisposés à la présence de zones humides.

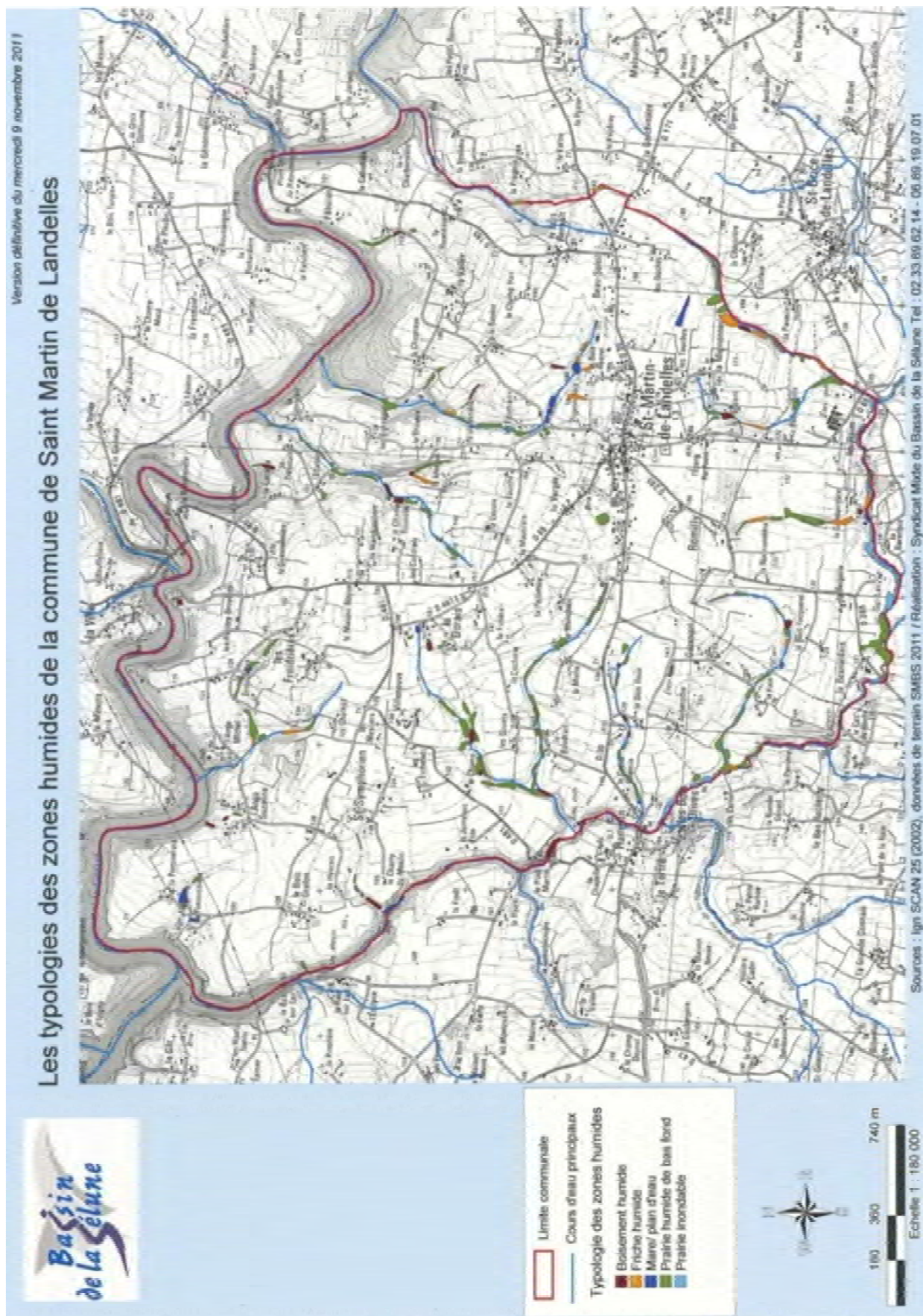
La nature peu perméable à perméable du sous-sol de Saint-Martin-de-Landelles explique la présence de nappes peu profondes, notamment dans sa partie basse, le long des vallées non-pérennes, et au niveau des fonds de vallée encaissés de la Sélune et du Lair.

Source : DREAL BN, 2014



Les zones humides ont été inventoriées par le syndicat du SAGE Sélune (2011) et sont présentées au travers de la cartographie ci-dessous. Elles constituent la sous-trame « milieux humides » du territoire, tel que le préconisent les orientations nationales du Comité de Pilotage Trame Verte et Bleue.

3.1.5- Climat, qualité de l'air, énergie, nuisances sonores



Climat

Saint-Martin-de-Landelles possède un climat tempéré, à dominante océanique. La commune est particulièrement exposée, comme le reste du département, à la dépression d'Islande et aux brises de mer et de terre. En hiver, l'influence océanique évite les périodes de gel et atténue les basses températures. En été, elle prévient les fortes températures : le climat reste frais et humide.

Le régime de vent dominant est de secteur Sud-Ouest. Sous l'influence de la dépression d'Islande et de vents d'origine maritime, la force du vent et les précipitations sont importantes (de l'ordre de 900 à 1000 mm/an) (IFREMER, 2000).

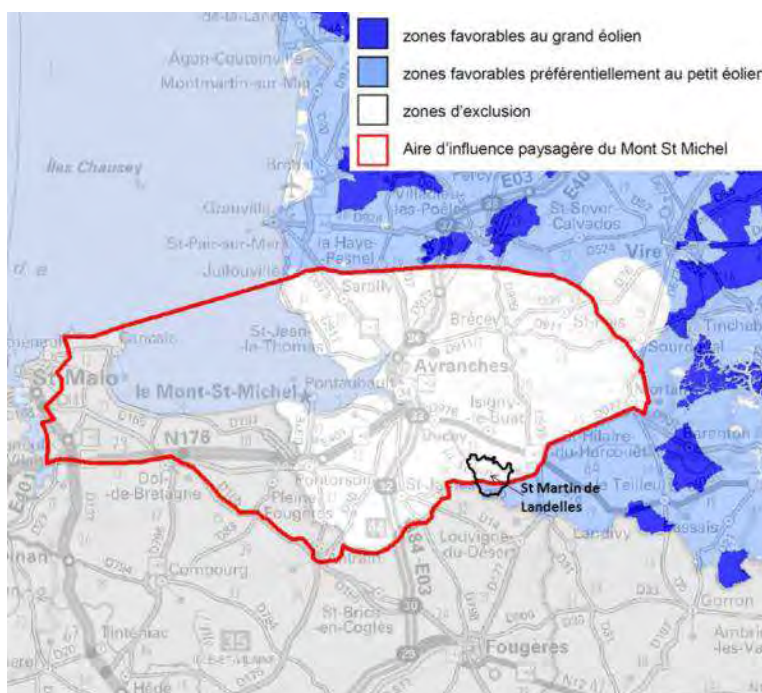
Qualité de l'air

Il n'existe pas de points de surveillance de la qualité de l'air sur le territoire, le plus proche étant situé à Fougères. Cependant, l'inventaire 2008 de Air Normand – Air COM montre que les émissions des différents gaz et particules sur le territoire intercommunal sont assez faibles comparativement à l'ensemble du territoire régional, du fait notamment de l'éloignement des zones industrielles lourdes. Ainsi la qualité atmosphérique du secteur est plutôt bonne.

Il n'y a donc pas de pollution atmosphérique significative sur le secteur d'étude.

Energie

Le territoire de Saint-Martin-de-Landelles possède un certain potentiel pour développer l'énergie éolienne, mais elle est située en grande partie dans l'aire d'influence paysagère du Mont St Michel. Selon le Schéma Régional Eolien (SRE) de Basse-Normandie (septembre 2012), l'extrémité Sud de la commune est située dans une « zone favorable préférentiellement au petit éolien ». Pour information, le SRE constitue une annexe au Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Basse-Normandie adopté le 30 décembre 2013.



Extrait de la cartographie des zones favorables à l'éolien (Schéma régional éolien de Basse-Normandie, septembre 2012)

Le territoire possède une autre source d'énergie renouvelable qu'est le bois, grâce notamment à son réseau de haies.

Nuisances sonores

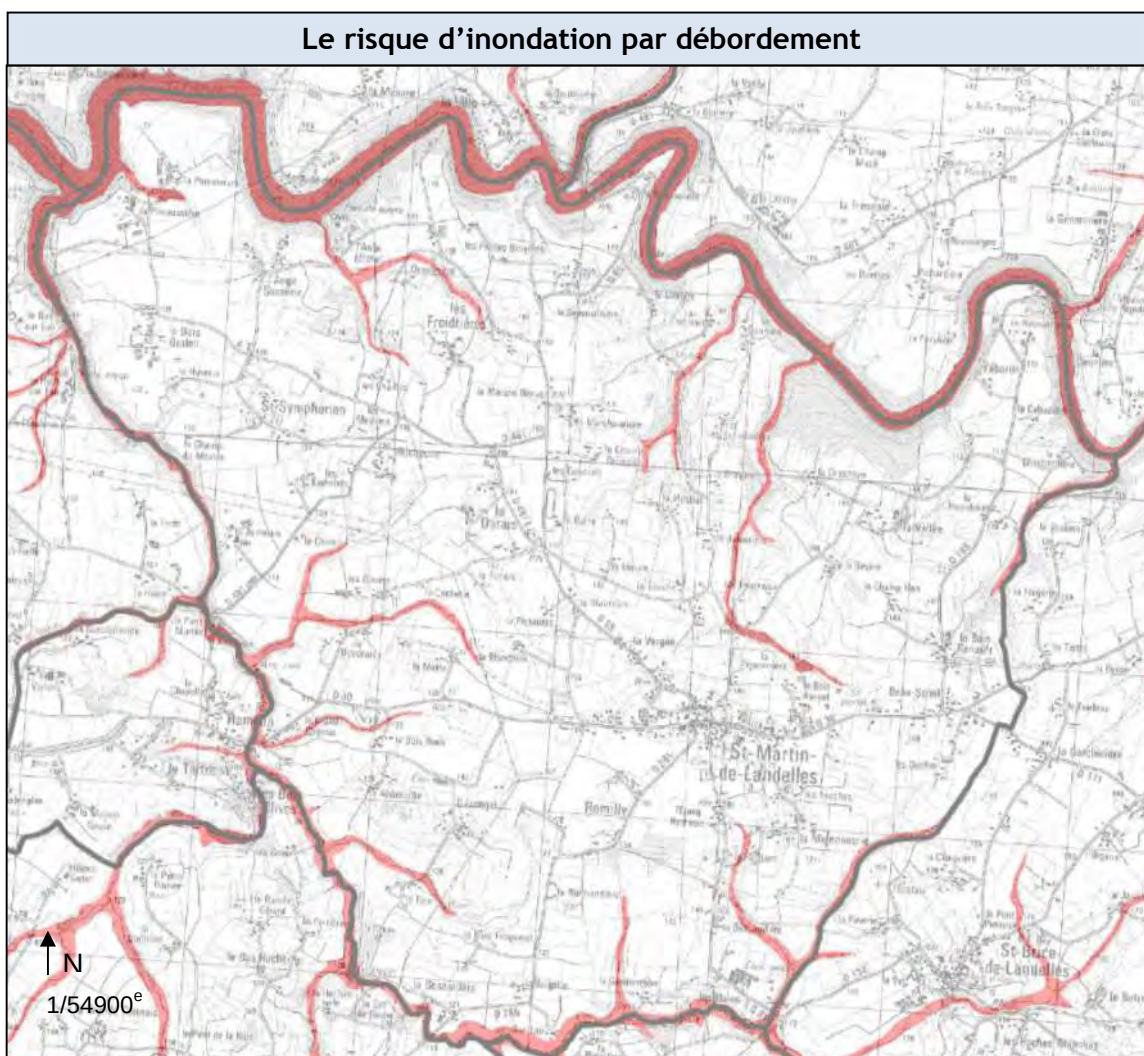
Sur le territoire de Saint-Martin-de-Landelles, les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation routière. C'est la RD30, qui passe dans le bourg qui peut générer le plus de nuisances sonores. La limitation de vitesse dans le bourg permet de réduire cette nuisance.

3.2- Risques naturels

3.2.1- Les risques d'inondation par débordement

Saint-Martin-de-Landelles est peu concernée par le risque d'inondation par débordement, sauf au niveau des limites administratives Nord et Ouest. Les zones les plus vulnérables sont situées au niveau des fonds des vallées, notamment de la Sélune, du Lair et de leurs affluents. La zone d'expansion des crues est restreinte, compte tenu de l'encaissement plus ou moins important des vallées.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation a d'ailleurs été prescrit le 29/12/2000 au niveau du lit majeur de la Sélune. Cette procédure a été suspendue en 2010 par le préfet et a été relancée. Le PPRi s'imposera juridiquement au PLU en tant que servitude d'utilité publique. A ce titre, il devra également être annexé au futur PLU.

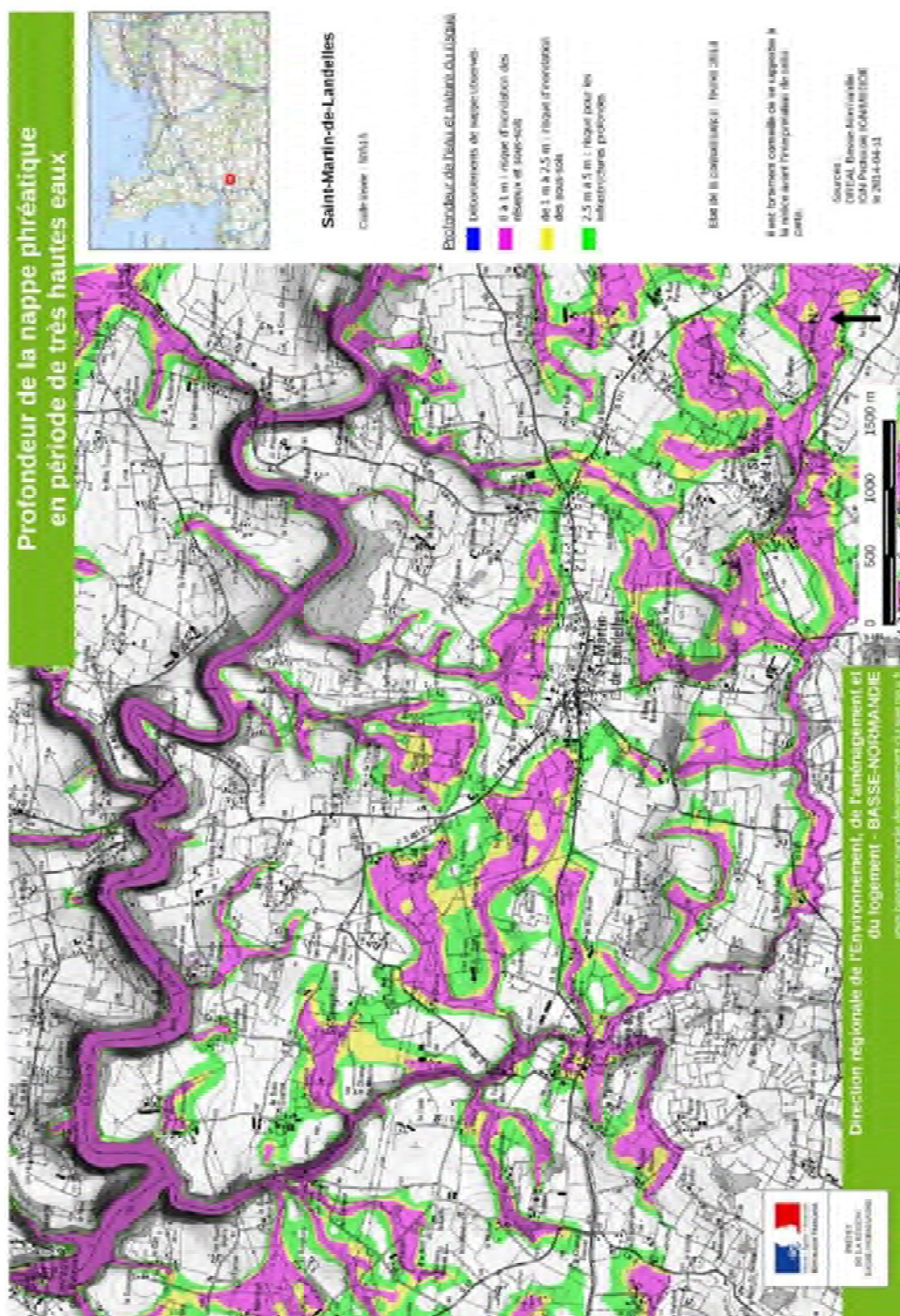


Source : DREAL BN 2013

3.2.2- Les risques d'inondation par remontée de nappe phréatique

Le sous-sol est favorable aux nappes aquifères. Le massif granitique retient l'eau dans les horizons les plus meubles, au niveau des dépôts limoneux et alluviaux. Ces nappes sont dites alluviales, puisque leur réserve utile sert à l'alimentation annuelle des cours d'eau.

L'affleurement et la faible profondeur des nappes peuvent provoquer l'aléa, notamment lorsque la réserve utile du sol est pleine et que les précipitations sont abondantes et récurrentes.



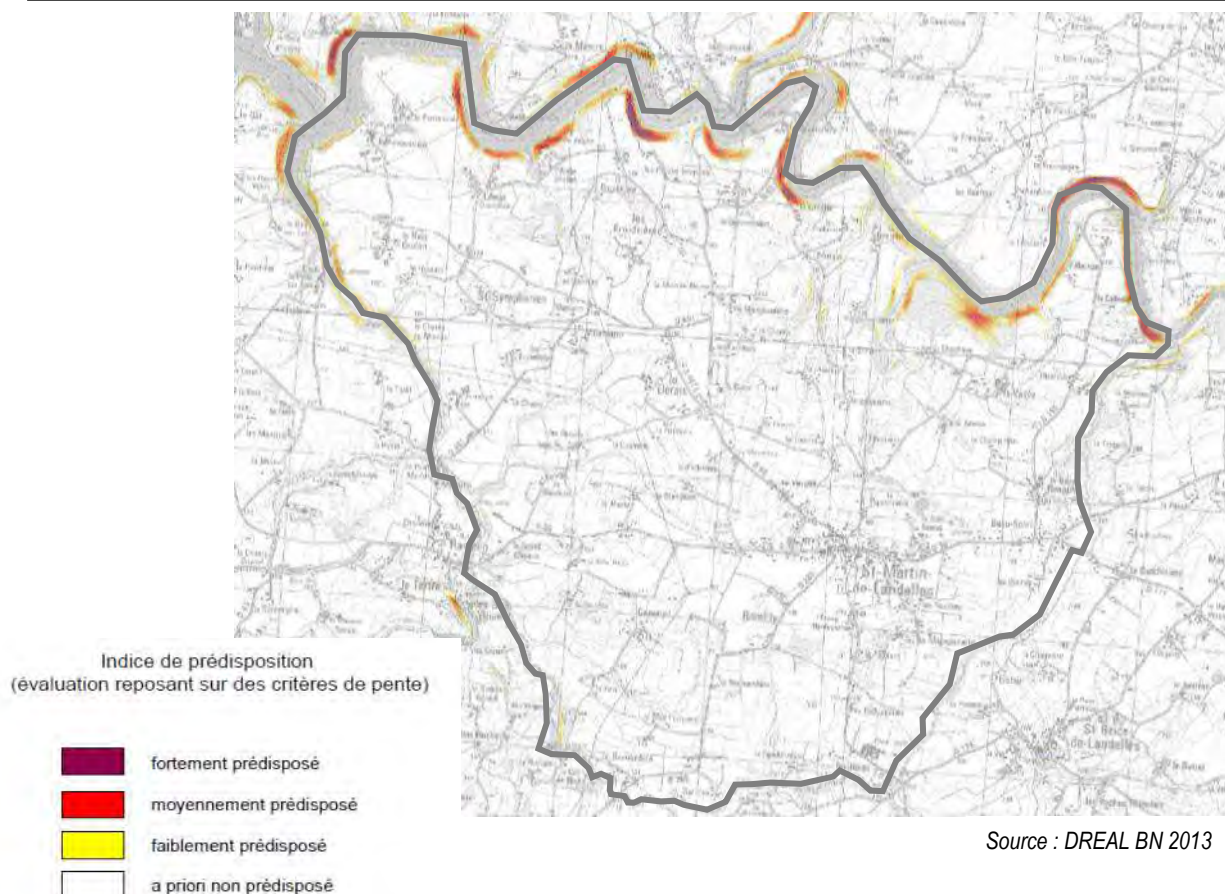
Source :
DREAL BN,
2014

3.2.3- Les risques de chute de blocs

Du fait de la géologie, seules les bordures des fonds de vallée des principaux cours d'eau sont prédisposées au risque de chute de bloc, par gravité.

La vallée de la Sélune, très encaissée, présente une importante prédisposition, en raison des roches cornéennes affleurantes. L'aléa est aussi disséminé au niveau du fond de vallée du Lair.

Le risque de chute de bloc



3.2.4- Sismicité

Le décret du 22 octobre 2010 fixe 5 zones de sismicité croissante. En ce qui concerne Saint-Martin-de-Landelles, le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (faible), sachant que l'échelle va de 1 à 5.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

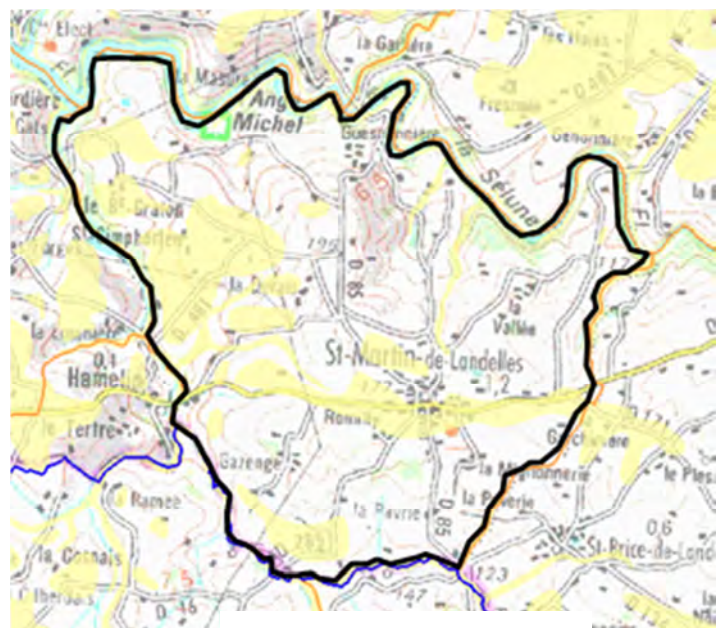
- 1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- 2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- 3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- 4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public. »

3.2.5- Aléa retrait-gonflement des argiles

Le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié au retrait/gonflement des argiles. La commune de Saint-Martin-de-Landelles est concernée par un aléa faible dans les parties hautes de son territoire.

Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.

Cartographie de l'aléa retrait
gonflement des argiles (source :
BRGM ; état de la connaissance : mars
2011)



Légende des argiles

- Argiles
- Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul

3.2.6- Risques technologiques

Il n'a pas été recensé de risques technologiques sur la commune.

D'après l'Inspection des installations classées, 8 établissements sont recensés sur la commune :

BELLEVUE (GAEC DE)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
BOIS GRALLON (EARL DU)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
FAIX (EARL DU)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
LEMOIS-MENARD (EARL)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
MESNILAIT (EARL)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
PAUTRET TONY	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Autorisation	Non Seveso
PONT DE L'AIR (GAEC DU)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Enregistrement	Non Seveso
ROMILLY (EARL DE)	50730	ST MARTIN DE LANDELLES	Autorisation	Non Seveso

3.3- Les éléments patrimoniaux

3.3.1- Le patrimoine naturel

L'inventaire des ZNIEFF

La commune de Saint-Martin-de-Landelles ne présente qu'un seul zonage environnemental. Il s'agit de la ZNIEFF « Berges de la Sélune au pont de la République », à cheval sur les communes de Virey et Saint-Martin-de-Landelles.

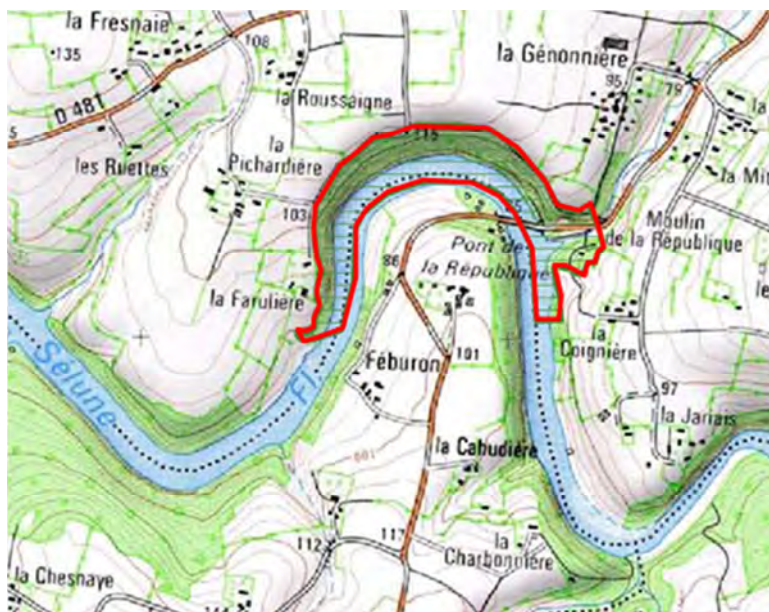
Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Il est à noter qu'une ZNIEFF n'a pas en elle-même de valeur juridique.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Le type 1 correspond à des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la fréquence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- Le type 2 intègre des grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, zones humides, dunes, estuaires,...) riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

La ZNIEFF n°0000-0233 « Berges de la Sélune au Pont de la République » est de type 1. Ces berges accueillent la seule station du département de la Manche d'une espèce très rare, menacée et sous protection régionale : la Limoselle aquatique (*Limosella auatica*).

Localisation de la ZNIEFF « Berges de la Sélune au Pont de la République » (source cartographique : IGN)



Végétation

L'occupation du sol (vergers, bois, haies) de la commune de Saint-Martin-de-Landelles est la suivante :

• Les cultures et pâturages

Les cultures sont généralement situées sur les plateaux, là où les pentes sont les plus faibles. Les parcelles en cultures sont alors de plus grande taille que les parcelles en herbe. Les prairies sont essentiellement présentes en fond de vallée ou dans les secteurs de déprise.

• Les vergers

Le territoire communal possède encore des vergers. Les plus anciens sont de petites tailles, vieillissants et situés à proximité de l'habitat.

Quelques vergers basses-tiges sont présents, de taille plus importante.

Les vergers sont des éléments importants du patrimoine car ils font partie de l'identité du paysage bocager de Basse-Normandie.



• Les arbres et les haies

Saint-Martin-de-Landelles est caractérisé par un maillage bocager assez ouvert. La strate arbustive est souvent manquante.

Les haies ont été inventoriées par le SAGE Sélune : 88 km de haies, représentant 44 ml/ha, 58% des haies ont un rôle de lutte contre l'érosion et le ruissellement

Les haies anti-érosives devront être prises en compte dans le PLU : classées à l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme ou en EBC. Le règlement devra prévoir que tout travaux ayant pour effet de supprimer une haie, devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et devra être compensé.

La haie et, à plus grande échelle, le bocage ont de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

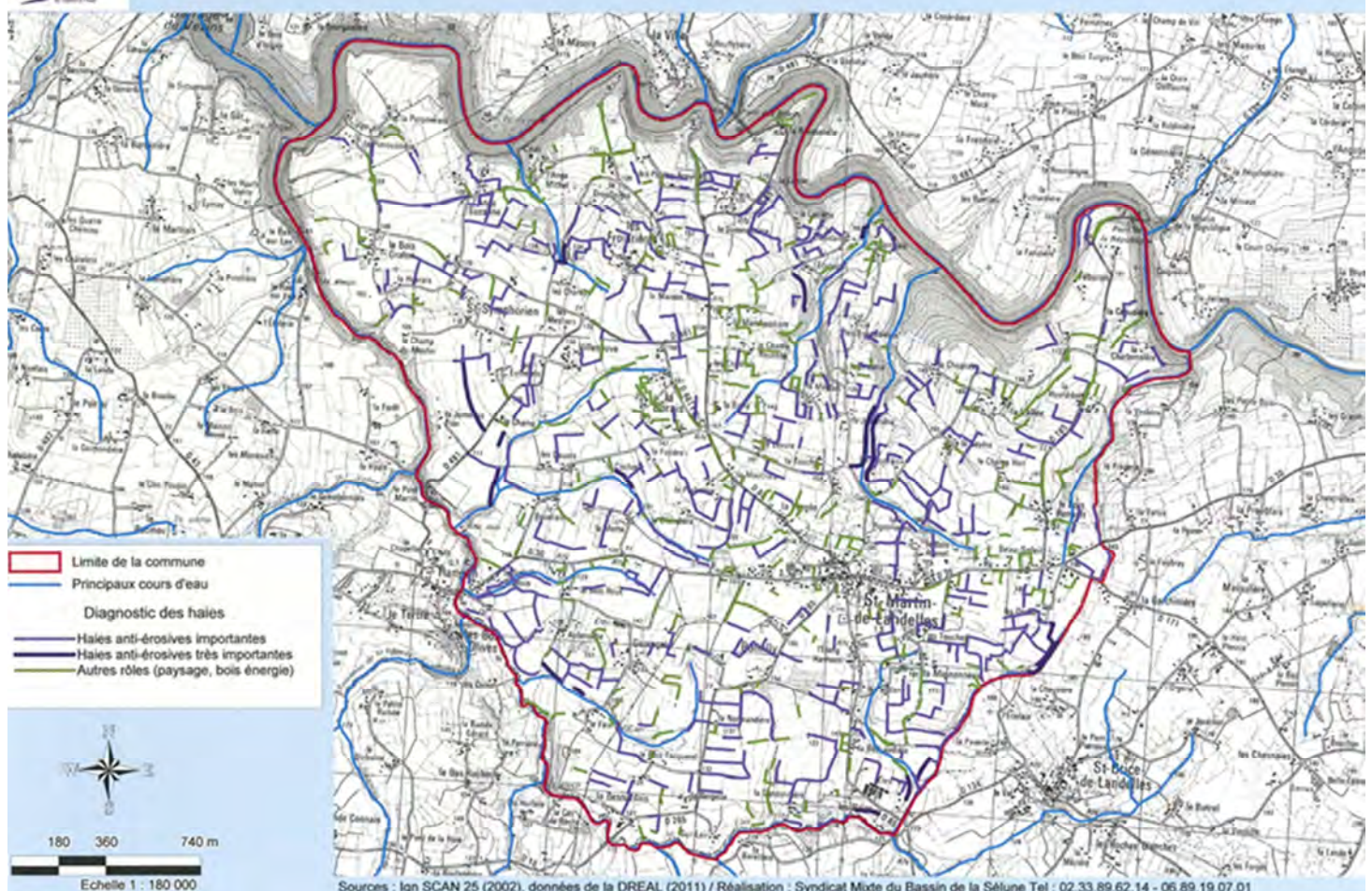
La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

En ce qui concerne l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.



Diagnostic des haies anti-érosives de la commune de Saint Martin de Landelles

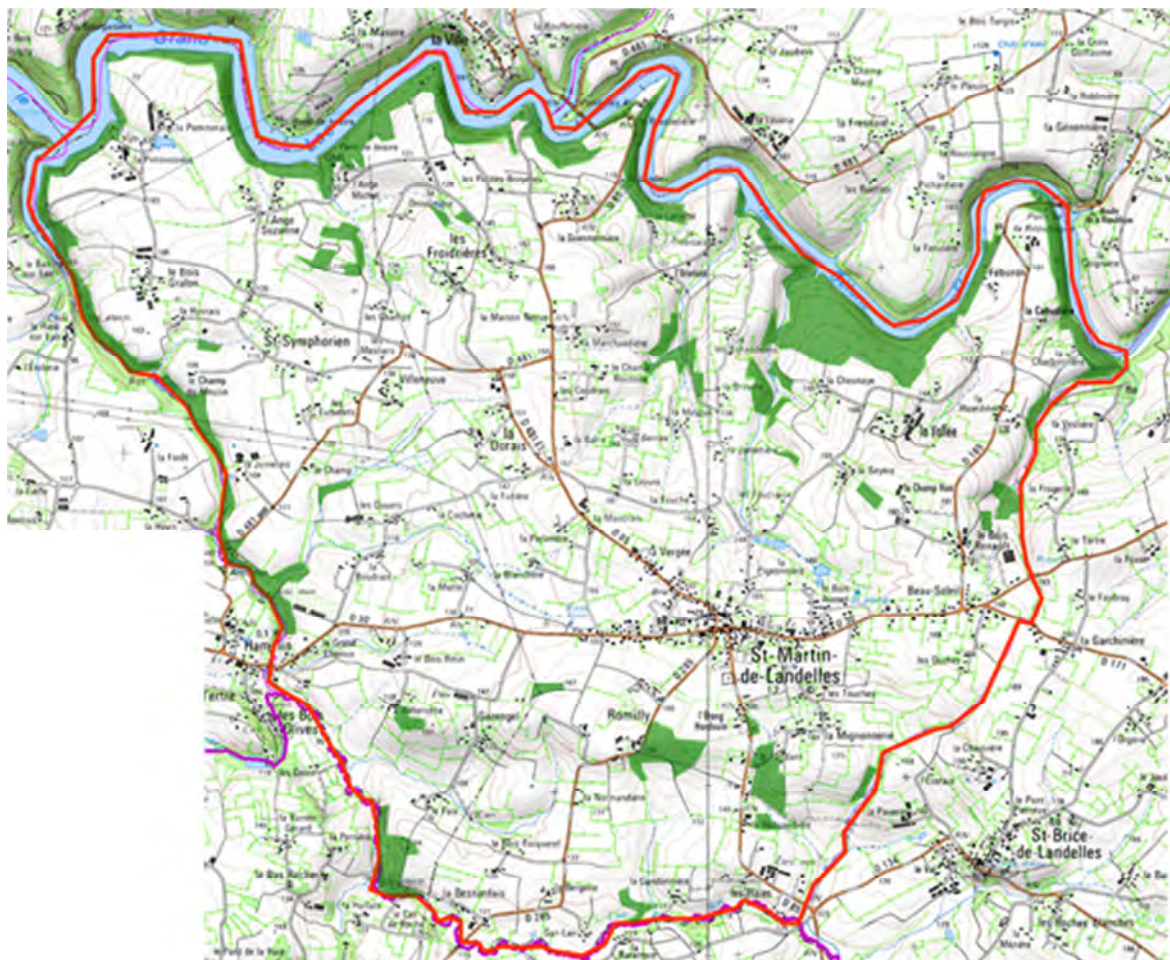
Réunion du mercredi 9 Novembre 2011



• Les bois et bosquets

Le territoire communal possède de nombreux boisements, situés dans les zones à fortes pentes.

Ces boisements sont actuellement en Espaces Boisés Classés au PLU en vigueur



Localisation des Espaces Boisés Classés

Les bois servent en général d'abri à de nombreux animaux, notamment les grands mammifères comme le chevreuil, le sanglier, le renard...

A noter qu'un **Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)** a été prescrit pour la Basse-Normandie par l'ordonnance du 26 janvier 2012 repris par l'article L.122-12 du code forestier afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. Ce plan, d'une durée de 5 ans éventuellement renouvelable, identifie les massifs insuffisamment exploités et définit un programme d'actions opérationnel en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois. Il a été préparé par un comité d'élaboration comprenant les représentants des propriétaires forestiers, des professionnels de la production forestière, du Centre régional de la propriété forestière, de l'Office national des forêts, de la Chambre régionale d'agriculture et des services déconcentrés du ministère en charge de la forêt en association avec les collectivités territoriales. Le PPRDF a réalisé un diagnostic régional et territorial des massifs forestiers et du bocage. Il a analysé la demande potentielle supplémentaire de bois dans les 5 ans. Il a établi un plan d'action par massif forestier et par zone bocagère pour faire face aux besoins supplémentaires identifiés de bois. Le PPRDF comprend :

- 1) un document contenant le diagnostic régional, les enjeux régionaux, la méthodologie d'élaboration et une synthèse régionale du plan d'action,
- 2) des fiches descriptives des massifs forestiers et des zones bocagères,
- 3) des fiches action par massif forestier et zone bocagère.

Le PPRDF a été validé par la Commission Régionale Forestière et des Produits Forestiers du 9 novembre 2012. Il a été arrêté par le préfet de région en avril 2013.

• Les prairies humides

Saint-Martin-de-Landelles possède des points d'eau (sources, puits, mares) qui sont généralement associés à des prairies humides. Les près se localisent principalement le long des différents cours d'eau en fond de talweg.

Ces parcelles humides permettent d'augmenter la biodiversité de la commune avec la présence d'espèces floristiques et faunistiques qui ne se rencontrent que dans ce milieu (joncs, saule, iris...).

Les zones humides ont été identifiées par le SAGE Sélune.

3.3.2- Le patrimoine bâti

La commune ne comporte pas de monument historique ou de périmètre de monument historique protégé.

Bien qu'il n'y ait pas de patrimoine protégé sur la commune, on pourra noter la présence de :

- Le presbytère (actuelle mairie) : c'est le patrimoine bâti le plus ancien de la commune situé au cœur du bourg, et datant du 16^{ème} siècle pour sa partie centrale avec sa façade agrémentée d'une tourelle octogonale, d'une lucarne et d'encadrements sculptés qui lui donne des allures de manoir.
- L'église St Martin (18^{ème} siècle) : notamment le panneau de bois sculpté de bois polychrome (XVII^e siècle)
- Le château et la chapelle de l'Ange Michel

Il a également été observé :

- Des bâtis anciens, dont certains en terre
- Des croix de chemin
- Des lavoirs
- Des ponts (notamment le Pont de la République)



3.4- Analyse paysagère

3.4.1- Introduction

Le paysage, que l'on peut définir comme étant une partie de territoire perçue au travers du champ visuel, a été pris, depuis le début du vingtième siècle, comme objet esthétique. Aujourd'hui et depuis le 8 Janvier 1993 la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les paysages "remarquables par leur intérêt paysager". L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Cette loi constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. Cette loi va plus loin, elle permet de protéger des paysages non plus remarquables (loi du 2 mai 1930 sur la préservation des sites et monuments naturels) mais des éléments structurants de nos paysages de tous les jours, on parle alors de «paysages identitaires» d'un territoire.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères de Saint-Martin de Landelles, leurs particularités et éléments constitutifs, afin d'aider à la décision des secteurs à sauvegarder, voire des prescriptions à requérir en matière d'urbanisation sur ces dites zones.

En préambule, retenons une définition simple et accessible à tous de l'appellation « paysage ». Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche pluridisciplinaire simple, basée sur la perception à partir des voies de communication. Notre approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

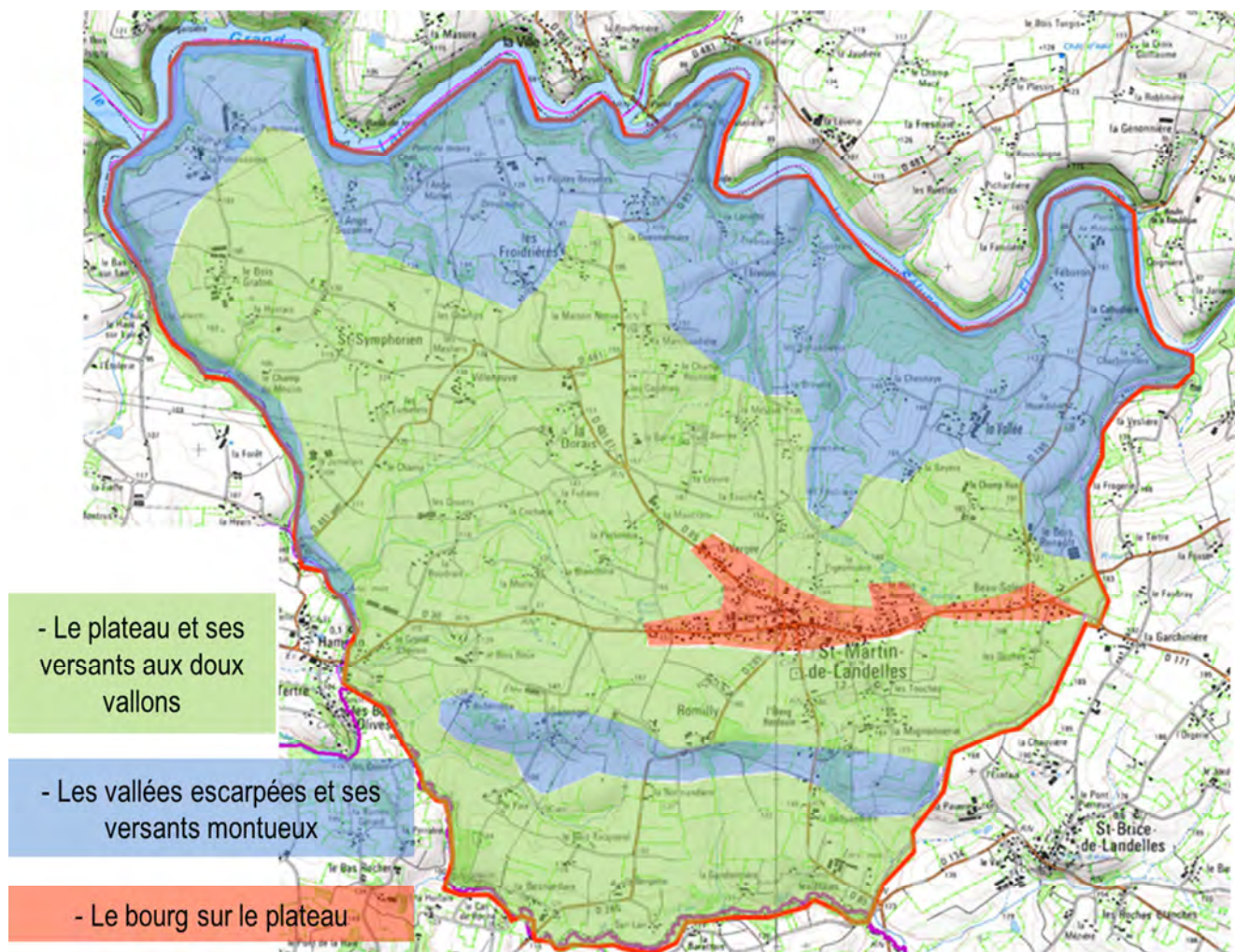
- aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspects des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

3.4.2- Les entités paysagères

La commune est caractérisée par trois types de paysages, dont 2 sont influencés par la géologie :

- le plateau et ses versants aux doux vallons
- les vallées escarpées et ses versants montueux
- le bourg sur le plateau

De nombreux petits hameaux font partie intégrante des deux premiers paysages.



Les unités paysagères de St Martin de Landelles

→ le plateau et ses versants aux doux vallons

Il est caractérisé par :

- Des pentes faibles à moyennes
- Un maillage bocager assez ouvert
- De nombreux petits hameaux



→ Les vallées escarpées et ses versants montueux

Elles sont caractérisées par :

- Des pentes moyennes à faibles
- Des vallées très escarpées
- Un maillage bocager assez ouvert
- Des hameaux isolés
- De nombreux boisements

→ Le bourg sur le plateau

Il est caractérisé par :

- Disposé tout le long de la crête formant le plateau principal de la commune
- Des pentes faibles
- Des vues sur le bourg depuis les hauteurs du Nord



Par ailleurs, on notera la présence quasi-omniprésente des pylônes électriques dans le champ visuel.



3.5- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement a renforcé le rôle du PLU en matière de préservation de l'environnement, des paysages et des continuités écologiques. Depuis lors, la Trame Verte et Bleue doit y être prise en compte.

Intégrer la démarche dans les différents volets du PLU permet de préserver :

- au titre de la Trame verte, les zones bénéficiant de mesures de protection, ainsi que les espaces naturels qui les relient ;
- au titre de la Trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique, au regard de la ressource en eau ou de leur patrimoine paysager ;
- au titre de la Trame Verte et Bleue, les espaces de promenade et de loisirs et les milieux naturels à vocation paysagère et environnementale.

Saint-Martin-de-Landelles abrite une biodiversité et des paysages ordinaires potentiellement favorables aux continuités écologiques. Les éléments de la Trame Verte et Bleue locale ne deviennent pas protégés, mais sont identifiés comme des espaces importants pour le maintien de la biodiversité.

3.5.1- Identification des continuités écologiques potentielles

❖ D'après le SRCE de Basse-Normandie

- *Contexte*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE est l'outil régional de la Trame Verte et Bleue. Au titre de l'article L.371-3 du code de l'environnement, il doit identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et déterminer les enjeux en matière de préservation des continuités écologiques et des paysages. Son objectif est de proposer « *un plan d'action stratégique et des outils adaptés* », pour aider à une meilleure prise en compte de la démarche au niveau local.

Le SRCE de Basse-Normandie a été adopté le 29 juillet 2014, il identifie, entre autre :

- les enjeux régionaux en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, dont 7 enjeux dits prioritaires ;
- les continuités écologiques régionales;
- des objectifs par grands types de milieux;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique.

Ils sont à prendre en compte dans les PLU.

Le SRCE de Basse-Normandie est constitué de plusieurs pièces, parmi lesquelles l'atlas, le diagnostic et le plan d'actions donnent des indications sur les continuités écologiques à

petite et à grande échelle. Elles expliquent aussi, par zone, les enjeux de la Trame Verte et Bleue. Pour correctement décliner la démarche au niveau local, il convient de s'y référer.

- *Prise en compte du SRCE de Basse-Normandie et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local*

D'après le SRCE de Basse-Normandie, le Sud-est de la Manche comporte des corridors écologiques terrestres et aquatiques plus ou moins fonctionnels et certains réservoirs de biodiversité d'importance régionale. Tous deux sont entrecoupés par des éléments fragmentant, tels que les zones bâties d'une superficie supérieure à 10 ha ou les grandes infrastructures linéaires. Ces ruptures écologiques sont à considérer, pour savoir quelles continuités écologiques privilégier au nom de la Trame Verte et Bleue.

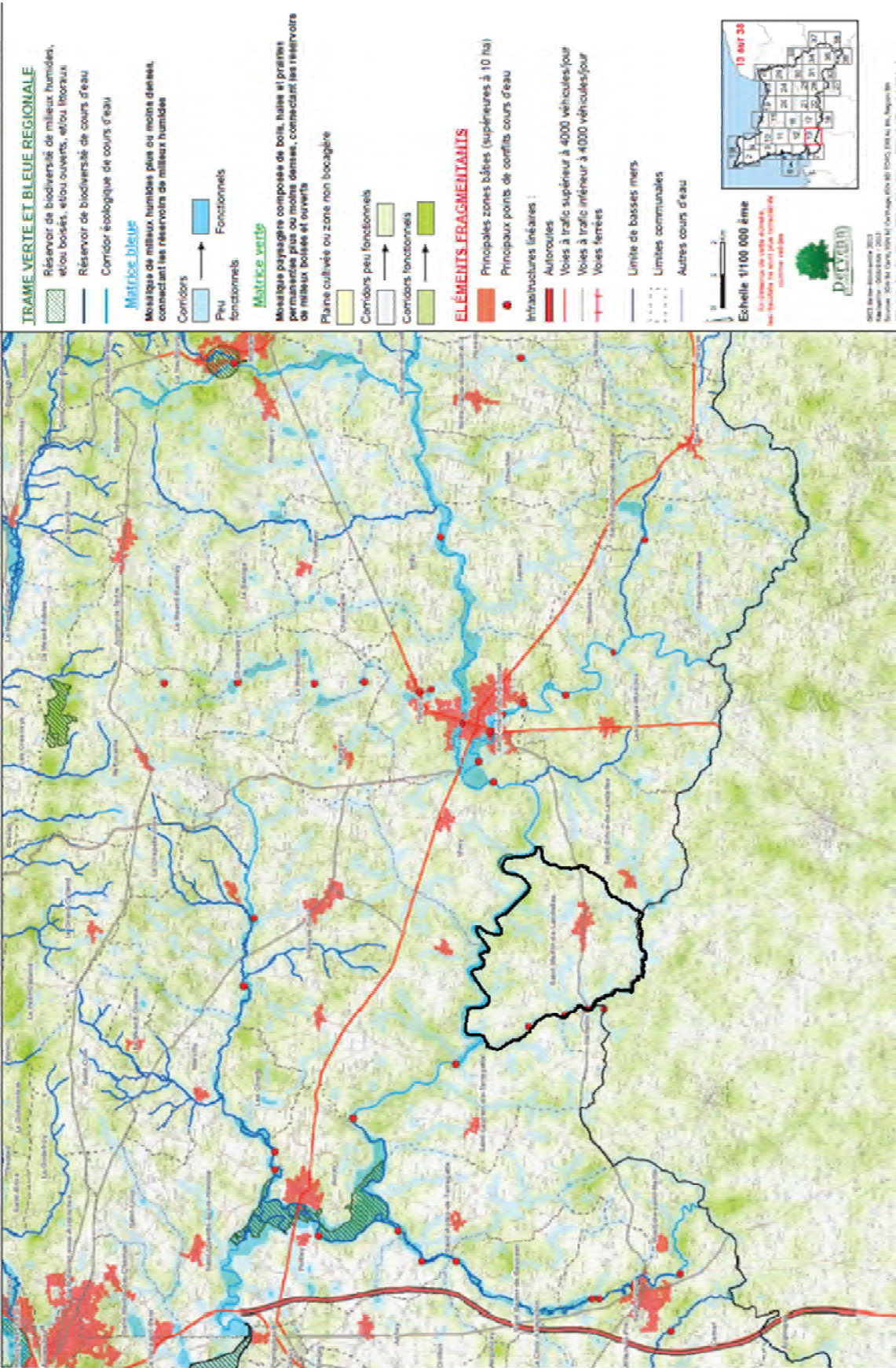
Les limites administratives Nord et Ouest de Saint-Martin-de-Landelles correspondent respectivement aux lits de la Sélune et du Lair. Ces cours d'eau constituent des corridors écologiques plus ou moins fonctionnels :

- La Sélune « contient de nombreuses frayères à salmonidés, dont la présence est permise par une bonne qualité de l'eau, des lits à fonds pierreux et caillouteux et des écoulements variés. » (SRCE de Basse-Normandie, 2013). Au niveau de Saint-Martin-de-Landelles, elle est reliée aux milieux humides. La vallée de la Sélune contribue donc à la matrice bleue de Basse-Normandie.
- La qualité écologique du Lair est faible, notamment en raison des obstacles à l'écoulement situés à l'aval de sa confluence avec la Sélune.

Saint-Martin-de-Landelles ne constitue cependant pas une zone d'intérêt écologique majeur. On n'y trouve aucun réservoir de biodiversité d'intérêt régional. Aussi, les corridors écologiques terrestres et humides y sont peu fonctionnels, sauf à la limite nord du territoire. Aux abords de la zone bâtie et la route départementale D30, les continuités écologiques sont rompues. Le potentiel écologique du territoire est donc à conforter, notamment grâce au maintien et à la valorisation des paysages naturels.

Les 4 axes, les 18 enjeux et les 7 enjeux prioritaires du SRCE sont pris en compte pour identifier la Trame Verte et Bleue dans Saint-Martin-de-Landelles. Ainsi, l'objectif n'a pas consisté à les reprendre tels quels, mais de faire en sorte qu'ils soient cohérents avec les orientations du PADD et le projet de territoire.

LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BASSE-NORMANDIE



❖ D'après le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

• *Contexte*

Le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a été approuvé en juin 2013, dans le respect de loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Il fixe des grandes orientations, destinées à rendre cohérents les documents d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du Pays de la Baie du Mont Saint Michel. Il est effectif sur 193 communes, dont Saint-Martin-de-Landelles.

Bien qu'il soit « Pré-Grenelle » (approbation avant le 1^{er} juillet 2013), certaines dispositions et orientations ont été prises en termes de préservation de l'environnement et des paysages et de Trame Verte et Bleue.

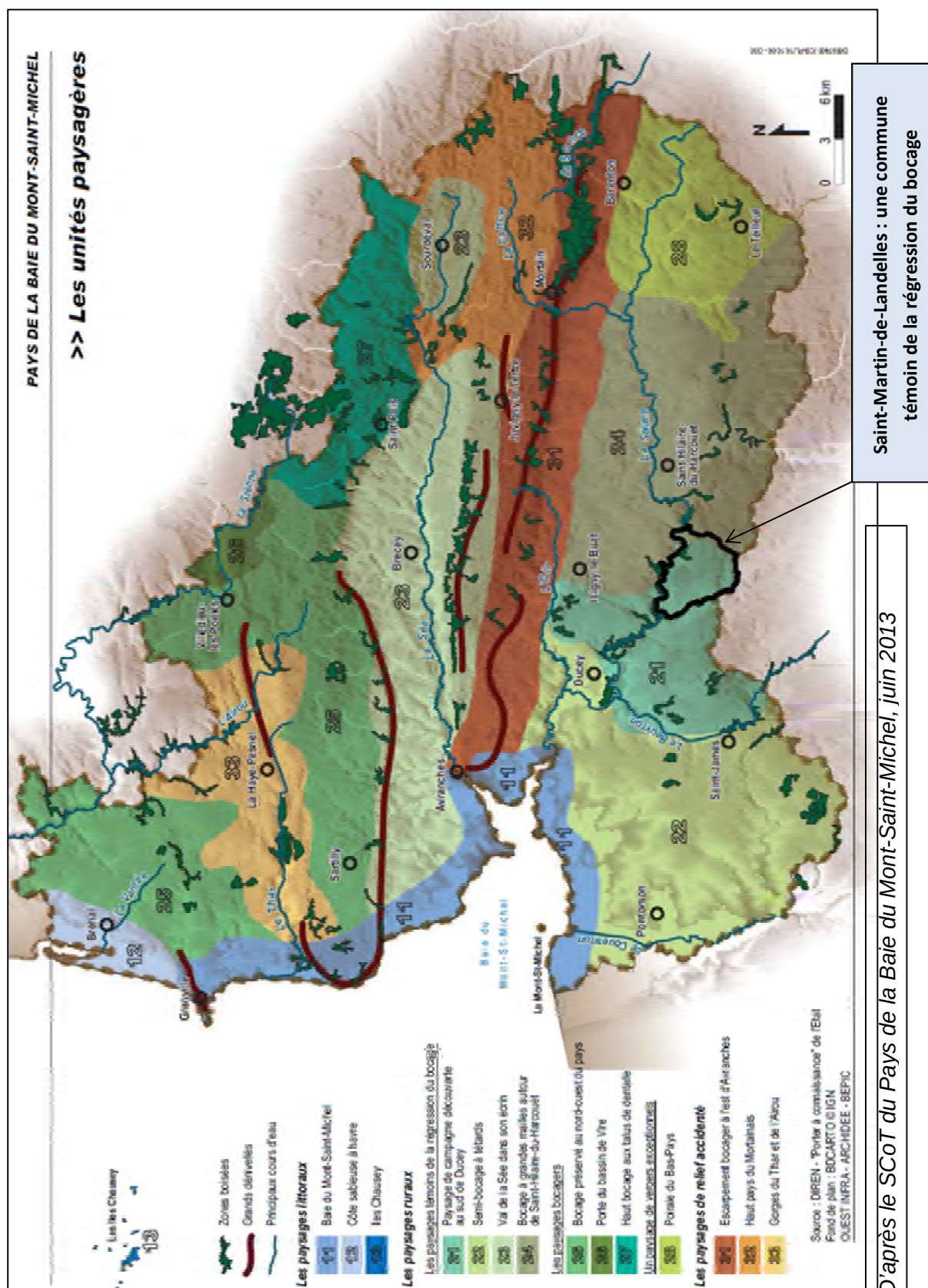
- *Prise en compte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et déclinaison des données paysagères au niveau local*

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel concerne la partie sud de la Manche. Le Pays de la Baie ne constitue pas une seule et même région naturelle. Le territoire est marqué par trois unités paysagères : littoral, rural et de « relief accidenté ».

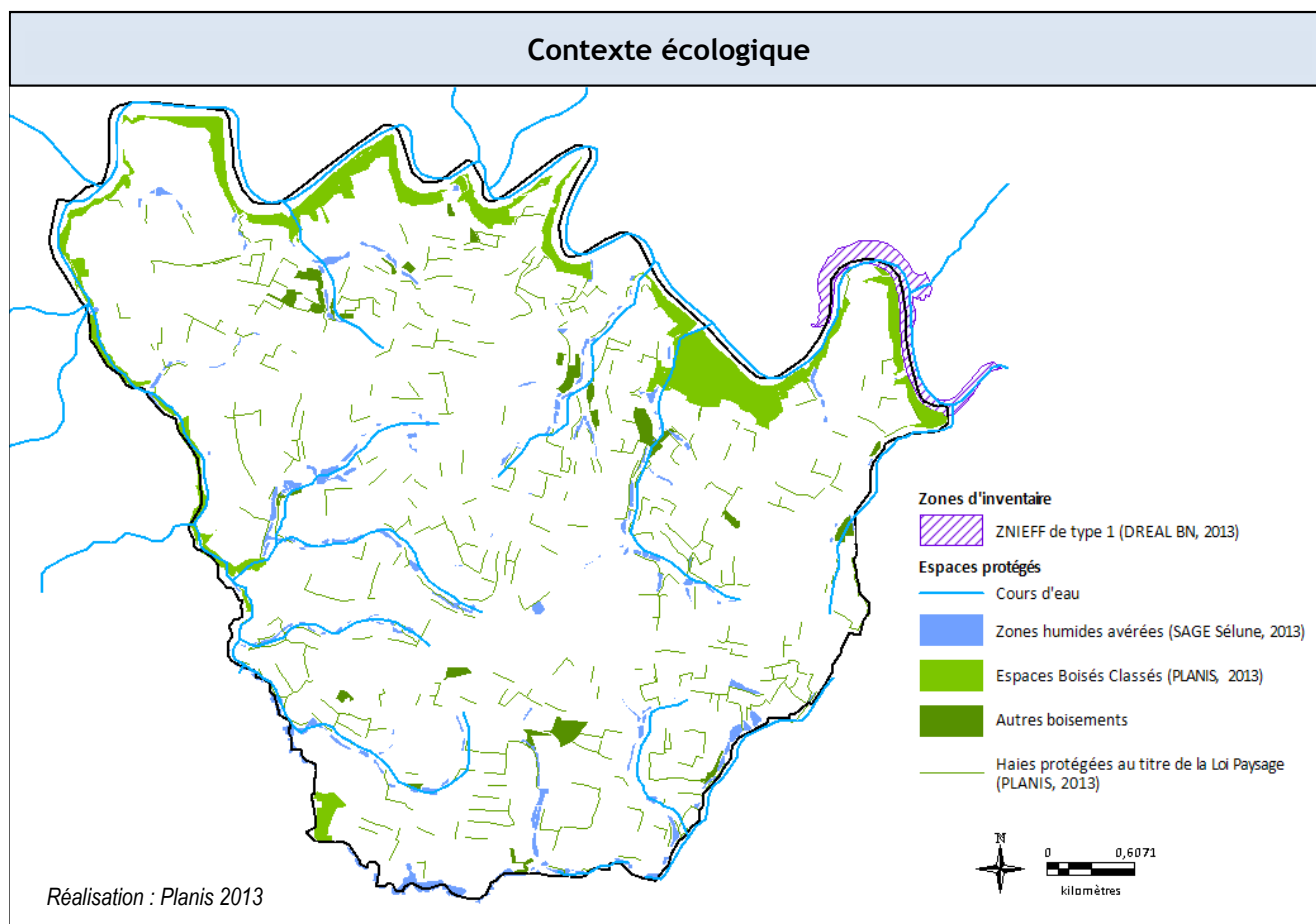
Les parties rurales se distinguent par plusieurs ambiances paysagères, en lien avec les modes de production agricole dominants. Les paysages de Saint-Martin-de-Landelles « *se caractérisent par l'omniprésence de la prairie enclose, ainsi que par le développement des vergers cidricoles, hérités du passé agricole.* » (SCoT du Pays du Mont-Saint-Michel, 2013) On y trouve :

- un « *paysage de campagne découverte* » sur les 9/10^{ème} ouest de son territoire, suite au remembrement ;
- un paysage de « *bocage à grande maille* », sur le dixième restant.

Le bocage et les vergers sont à préserver, au titre de l'orientation prioritaire « *maintien du réseau fonctionnel de haies associé à la présence de milieux annexes* » et de l'objectif n°4 : « *maintenir et assurer le renouvellement des vergers du territoire, notamment dans les régions cidricoles.* » (SRCE de Basse-Normandie, 2013)



❖ D'après le patrimoine naturel et paysager du territoire



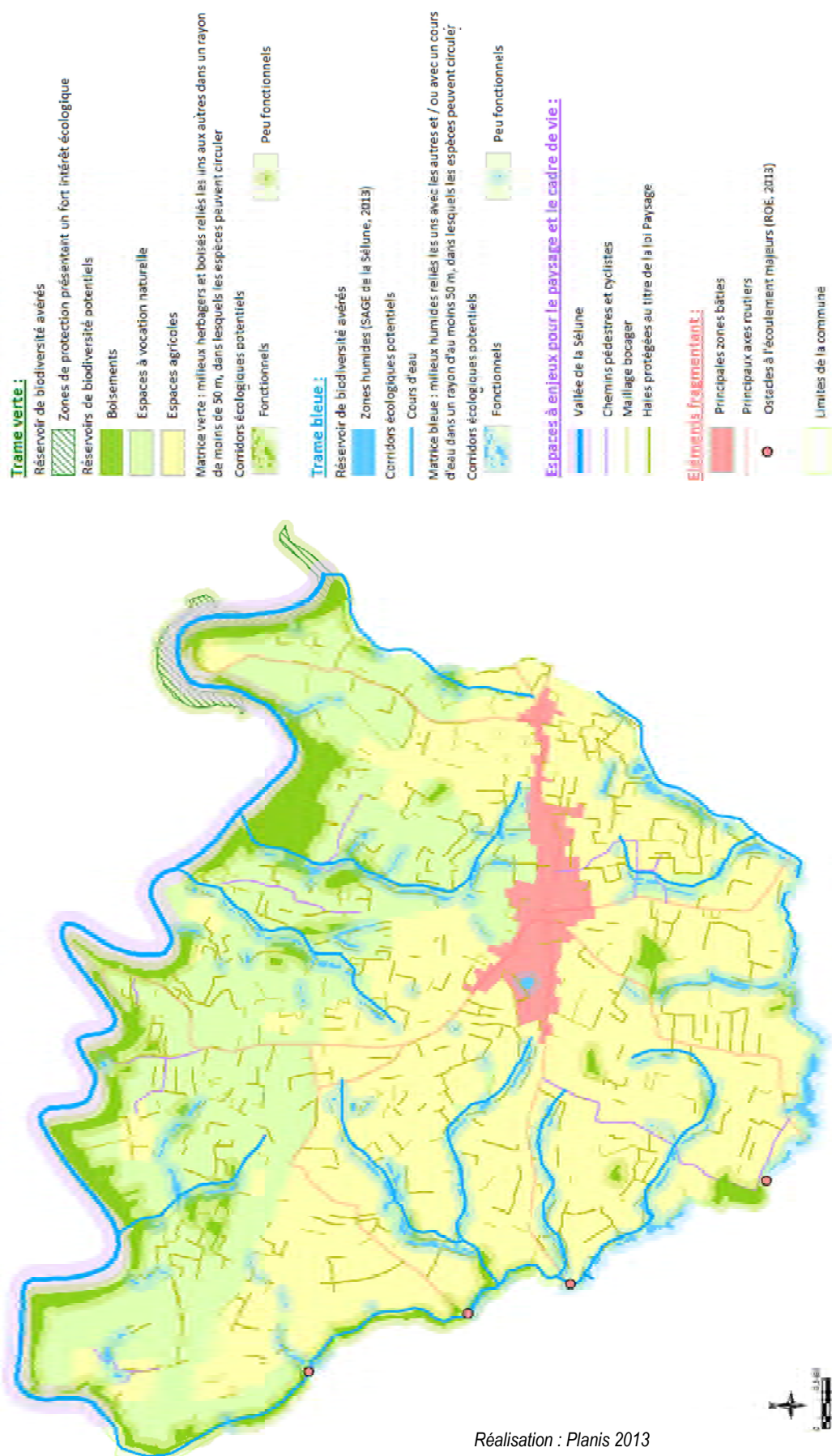
Saint-Martin-de-Landelles ne possède qu'un zonage de protection, la ZNIEFF de type 1 «Berges de la Sélune au Pont de la République », au Nord-Est du territoire. Les espaces protégés du territoire constituent des réservoirs de biodiversité (zones humides, Espaces Boisés Classés, autres boisements) et les corridors écologiques (haies, cours d'eau) potentiels, grâce auquel la biodiversité peut vivre et circuler. Leur qualité n'est pas avérée par le SRCE de Basse-Normandie, ni par le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

❖ **Obstacles et discontinuités écologiques potentiels**

Saint-Martin-de-Landelles est un territoire peu fragmentant. Seule la zone bâtie concentrée (centre-bourg de la commune) et les infrastructures routières les plus fréquentées (D50) constituent des ruptures écologiques terrestres. Aussi, les 3 obstacles à l'écoulement présents sur le Lair sont à identifier comme éléments fragmentant la Trame Bleue.

En tenant compte des obstacles et des discontinuités écologiques, le but est d'intégrer la « nature » dans Saint-Martin-de-Landelles, sans bouleverser ou nuire aux enjeux socio-économiques. Pour cette raison, ces éléments ont été identifiés sur la carte de Trame Verte et Bleue de la commune.

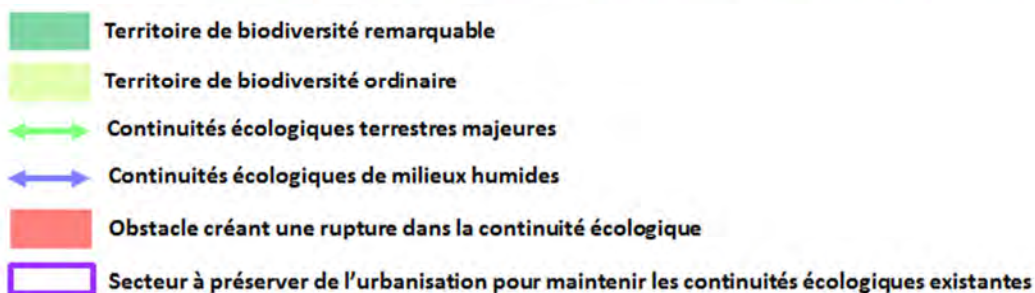
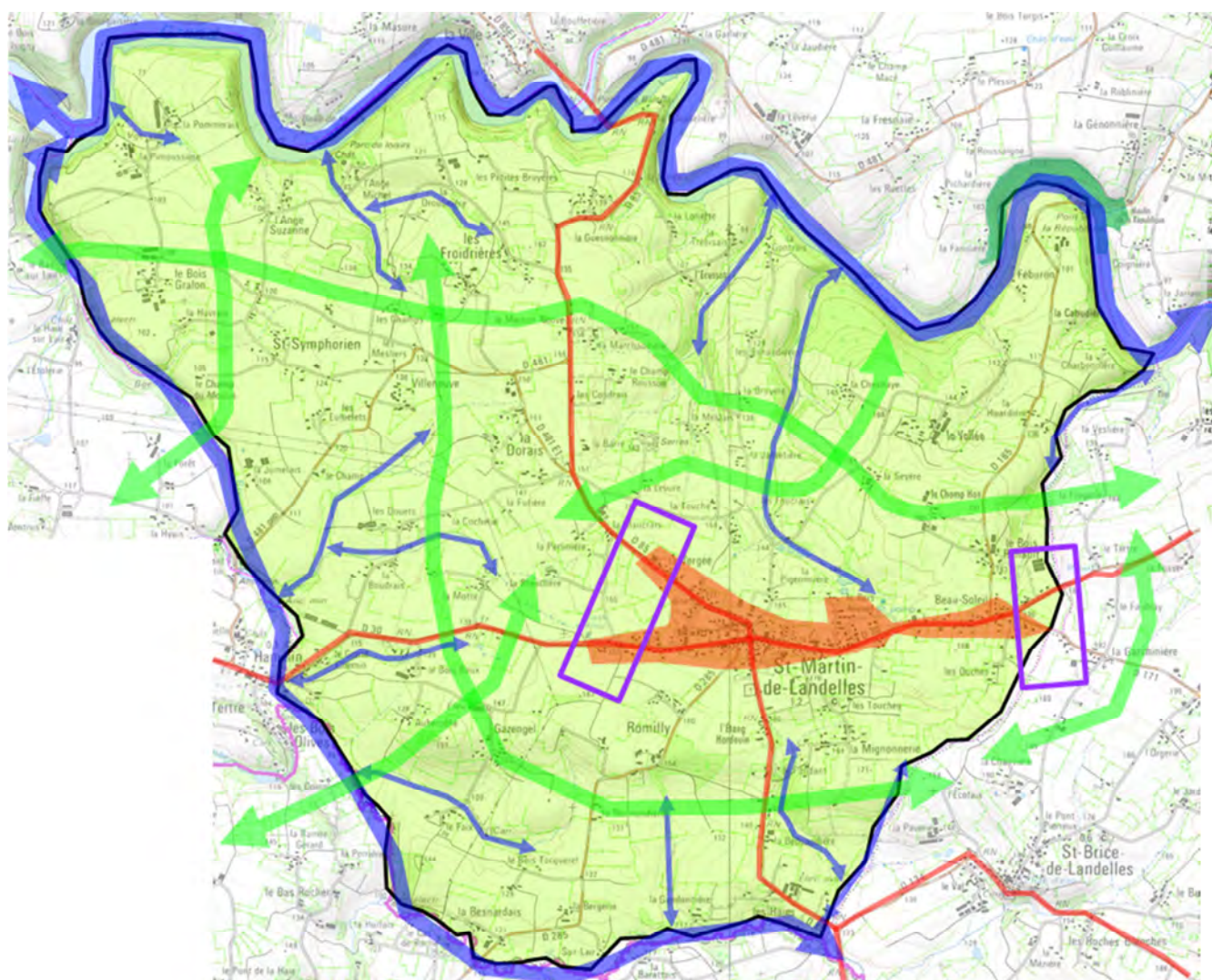
3.5.2- Identification et cartographie de la Trame Verte et Bleue



Les continuités écologiques du territoire de Saint-Martin-de-Landelles sont schématisées sur la carte ci-dessous. Les routes départementales n°30 et 85, et les principales zones urbanisées forment des coupures importantes que ce soit dans les continuités écologiques aquatiques (trame bleue) ou terrestres (trame verte). Il a ainsi été identifié les secteurs à enjeux suivants :

- Des secteurs à préserver de l'urbanisation (carrés violets sur la carte ci-dessous) afin de maintenir les continuités écologiques existantes, notamment de part et d'autre du bourg de St Martin de Landelles. Ces secteurs doivent s'apparenter à des coupures d'urbanisation.

Schématisation des continuités écologiques du territoire de St Martin de Landelles



Justification des choix retenus

1. COMPARAISON DES CHOIX DU PLU

1.1- Bilan du PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme initial de Saint-Martin-de-Landelles a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2006.

Ce Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une modification, approuvée le 10 décembre 2007. Cette modification avait pour objets :

- La mise à jour des emplacements réservés
- L'extension de zones UB, Nh1 et 1AUL
- L'ajustement du règlement écrit (zones AU, N et article 11)

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2011, la commune de Saint-Martin-de-Landelles prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce document permettra à la commune de disposer d'un document d'urbanisme qui soit compatible avec les différentes lois en vigueur (SRU, Grenelle) mais aussi avec les différents documents supra-communaux (SCoT, SAGE,...).

Les principaux objectifs recherchés sont :

- Favoriser le renouvellement urbain,
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- Définir clairement l'affectation des sols,
- Permettre un développement harmonieux de la commune.

Du fait que le PLU approuvé en 2006 soit inadapté à la nouvelle législation portant Engagement National pour l'Environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010), dite « Grenelle 2 », un des objectifs de cette révision est alors de rendre le futur document d'urbanisme compatible avec cette loi. De plus, le PLU actuel ne permet plus de répondre de façon satisfaisante aux objectifs et enjeux d'aménagement et de développement souhaités par la commune.

1.2- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Avec la loi ENE dite loi Grenelle II, Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, le rapport de présentation des PLU nécessite désormais une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L123-1-2). À l'échelle du PLU, la période sur laquelle doit porter cette analyse n'est pas spécifiée. Toutefois, il convient de prendre un laps de temps suffisamment représentatif des mutations récentes qu'ont connues les communes françaises.

Concernant la commune de Saint-Martin-de-Landelles, le choix a été fait de prendre la période allant de 1998 à 2014, en faisant une photo-interprétation entre les vues aériennes de 1998 et 2010, vues aériennes disponibles sur Geoportail, et en complétant l'analyse par une comparaison avec le site Internet cadastre.gouv.fr, en y repérant des bâtiments qui ne seraient pas existants sur la vue aérienne de Géoportail.

Ont été relevées les parcelles anciennement agricoles ou naturelles, ainsi que les dents creuses, qui ont été consommées pour urbaniser la commune.

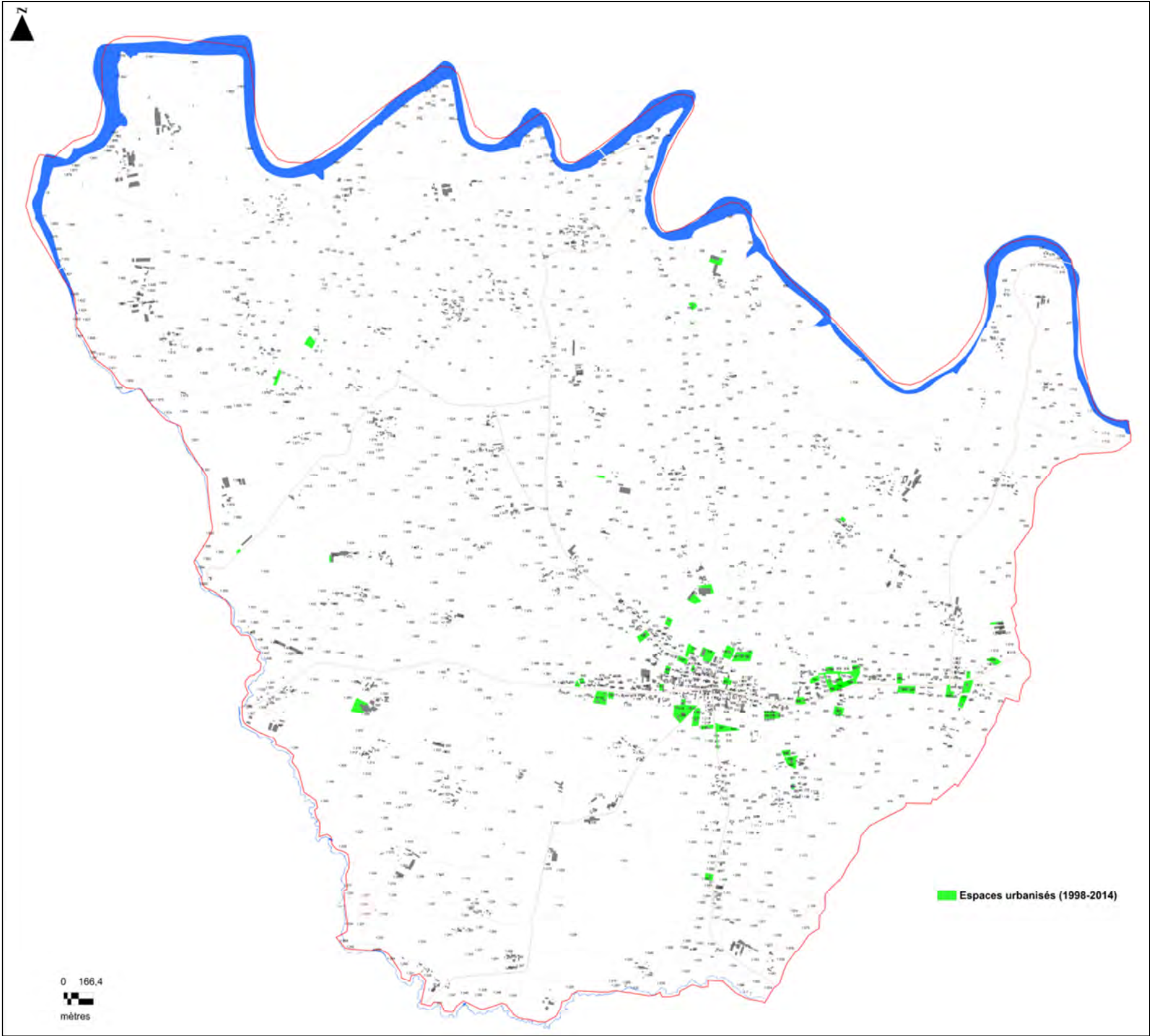
Les espaces consommés sur cette période de 1998 à 2014 peuvent avoir différentes vocations :

- Habitat
- Activité
- Voirie
- Espaces verts

Sur la base de ces éléments, on peut déduire une surface consommée et un taux de consommation d'espace par rapport à la superficie communale.

La carte ci-dessus présente la consommation foncière réalisée sur la commune entre 1998 et 2014. Elle prend en compte les parcelles anciennement naturelles ou agricoles et urbanisées sur cette période, tout comme les dents creuses.

Cartographie de la consommation foncière réalisée par extension urbaine ou en comblement des dents creuses (1998-2014)

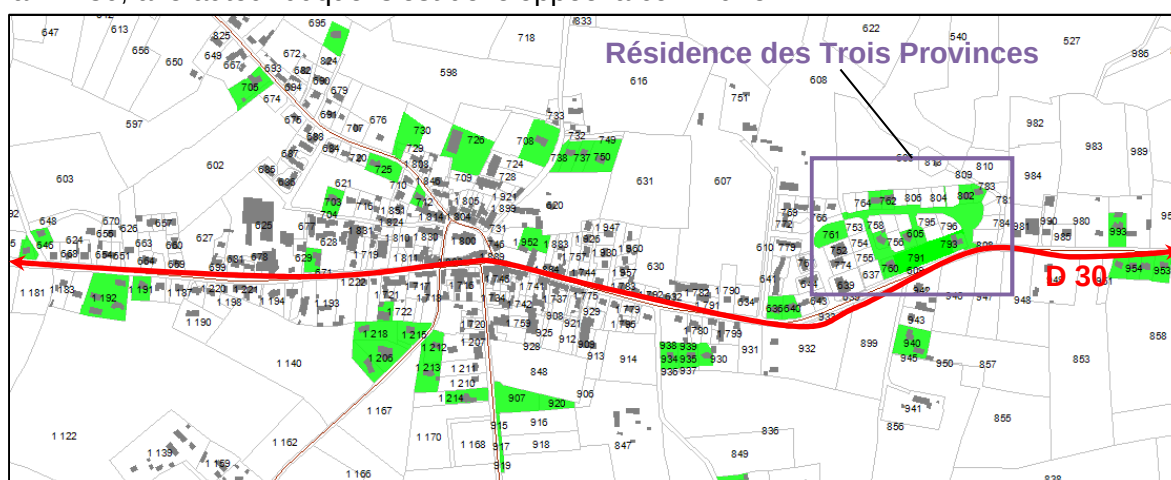


Réalisation : PLANIS 2014

L'analyse des résultats montre une prédominance de la consommation foncière à destination d'habitat (7,5 ha) et d'activité (3,1 ha) :

Vocation	Superficie totale en m ²	% consommation foncière 1998-2014
Habitat	75168,44	61,8
Activités (Artisanale – Agricole)	30713,05	25,3
Voirie	6895,8	5,7
Espaces verts	8747,36	7,2
	121524,646	100

En analysant plus précisément la localisation des nouvelles constructions réalisées pendant ce laps de temps, on remarque que la plupart des surfaces consommées l'ont été le long de la RD 30, axe autour duquel s'est développée la commune.



À noter que des espaces agricoles et naturels ont été mobilisés pour la mise en œuvre du lotissement des Trois Provinces, lancé en 2003 à l'initiative d'un aménageur privé. Le constat après dix ans est que ce lotissement peine à se remplir. Les terrains encore non construits n'ont pas été pris en compte dans la consommation foncière.



En conclusion, il convient de retenir qu'entre 1998 et 2014, 12,2 ha de terrains ont été consommés, soit 0,8 ha par an, l'équivalent de 0,6 % de la superficie communale en 16 ans.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dernières décennies s'est faite quasi-

exclusivement au sein du bourg ou en continuité immédiate. Le projet de PLU continuera dans ce sens.

1.3- Le projet du PLU au regard des objectifs démographiques et de production de logements

Evaluer les besoins en logements est une démarche incontournable des politiques locales de l'habitat, à travers notamment les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plan locaux d'urbanisme (PLU). En effet, la notion de « besoins en logements » est au centre de la préoccupation des pouvoirs publics et pose la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des ménages actuels et futurs.

L'évaluation des besoins globaux en logements sur un territoire s'appuie sur l'identification de deux types de besoins : les logements qui répondent aux besoins endogènes (plus communément appelé le « point mort ») et les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

Pour atteindre cet objectif, la commune doit permettre la production d'un certain nombre de logements sur les dix prochaines années. La quantification des besoins en logements a été formalisée sur la base des deux types de besoins que sont : les objectifs démographiques et la notion de « point mort » ; cette dernière comprenant le desserrement des ménages, la fluidité du marché et le renouvellement du parc.

➤ Les objectifs démographiques

La commune de Saint-Martin de Landelles s'est fixée un objectif de 1250 habitants à l'horizon de 10 ans, soit près de 80 habitants supplémentaires.

Cet objectif d'atteindre 1250 habitants correspond à la population communale du milieu des années 1990. Les élus de Saint-Martin de Landelles n'ont pas des objectifs trop ambitieux, ils souhaitent simplement retrouver le poids démographique communal d'il y a 20 ans. Cet objectif de population traduit la volonté des élus à pérenniser les commerces, les services et équipements de la commune, piliers de la vitalité de Saint-Martin de Landelles.

Pop. INSEE 1990	Pop. INSEE 2011	Population en 2025	Habitants sup.	Evolution 2015- 2025
1263	1172	1250	78	6,66% (0,47%/an)

→ Objectif de 78 habitants supplémentaires

→ **Besoin de 35 logements supplémentaires pour répondre aux objectifs démographiques**

(nb d'hab sup/nb pers par ménage en 2011) → $78/2,20=35,45$

➤ **Le calcul du point d'équilibre ou « point mort »**

Le « point mort » est une des méthodes d'approche privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses fondées sur les caractéristiques des territoires et les évolutions tendanciennes. La méthode du « point mort » s'appuie sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Ce point d'équilibre est le nombre de logements qui doit être produit afin de maintenir le niveau de population entre 2015 et 2025. Cette production répond à la demande émanant du phénomène de desserrement des ménages et du renouvellement du parc de logements détruits ou ayant changé d'usage. Cette production de logements ne permet pas d'accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal.

▪ **le desserrement des ménages:**

Depuis plusieurs décennies, on assiste à une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménage croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage. Ce facteur est donc à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements. L'évolution de la taille des ménages repose, le plus souvent, sur une projection tendancielle linéaire.

La taille des ménages moyenne est estimée à 2,04* personnes par logement en 2025. On calcul un besoin de 42 logements pour pallier au desserrement des ménages, soit un peu plus de 4 logements supplémentaires par an.

Détails du calcul :

(nb d'hab équivalent à aujourd'hui / nb pers par ménage estimée en 2025 = nb de ménages en 2025)

→ $1172 / 2,04 = 574$ ménages en 2025

(nb de ménage en 2025 – nb de ménages en 2011 = nb de ménages supplémentaires estimés en 2025)

→ $574 - 532 = 42$ nouveaux ménages estimés en 2025

(nb nvx ménages / nb d'années jusqu'en 2025 = nb nvelles résidences principales par an)

→ $42 / 10 = 4,2$ logements à construire par an pour pallier le desserrement des ménages

2,04 : détail du calcul pour obtenir la taille des ménages projetée en 2025*

→ (nb de pers par ménage en 2006 - nb de pers par ménage en 2011) $2,28 - 2,20 = 0,08$

(0,08 / nb d'année entre 2011 et 2006) $0,08 / 5 = 0,016$

*(0,016 * nb d'année entre aujourd'hui et 2025) $0,016 - 10 = 0,16$*

(nb de pers par ménage en 2011 – nb de pers en moins par ménage entre 2015 et 2025) $2,20 - 0,16 = 2,04$

▪ **Le renouvellement du parc de logements détruits ou ayant changé d'usage:**

Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque années, des logements des parcs privés et locatifs disparaissent. Les opérations affectant les logements

existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent être pris en compte.

Sur Saint-Martin de Landelles, on estime un besoin de compenser entre 0 et 1 logement supplémentaire par an, soit 5 logements pour les dix années à venir.

→ Besoin de 47 logements supplémentaires pour pallier au desserrement des ménages et au renouvellement du parc détruit ou ayant changé d'usage

(nb ménages estimé en 2025- nb ménages actuel + remplacement lgts)

$$\rightarrow 574 - 532 + 5 = 47$$

▪ **L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants :**

Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Bien souvent, elle s'appuie sur des hypothèses qui s'inscrivent dans la poursuite des tendances récentes et à la nécessaire fluidité du marché

En plus des résidences principales, le parc de logements se compose de logements occasionnels et de logements vacants. En 2011, Saint-Martin de Landelles compte 69 résidences secondaires et 63 logements vacants, représentant au total 19,8% de son parc immobilier (132 logements sur 665 logements total).

Supposons que cette proportion de logements autres que résidences principales soit réduite à 17,4% à l'horizon 2025, notamment par résorption d'une partie de la vacance, passant de 9,47% à 7% ; Le parc immobilier devra compter au total 747 logements pour atteindre les objectifs préalablement définis (617 résidences principales), dont 130 logements vacants ou résidences secondaires, soit 2 logements supplémentaires par rapport à 2011.

Autre hypothèse, si le taux se maintient à 19,8%, le parc immobilier devra se composer de 747 logements, dont 148 logements vacants ou résidences secondaires, soit 16 de plus qu'en 2011.

Enfin, dernière hypothèse, si le taux de logements vacants et résidences secondaires poursuit la tendance observée ces dernières années (+0,2pts/an), le parc immobilier projeté en 2025 de 747 logement comptabilisera près de 22% de résidences secondaires et logements vacants, soit 163 logements correspondant à 33 logements supplémentaires par rapport à 2011.

Récapitulatif des besoins de logements pour les 10 prochaines années à St Martin de Landelles

Objectifs de population

Atteindre 1250 habitants.....35 logements supplémentaires

+

« Point mort »

Pallier le desserrement des ménages.....42 logements supplémentaires

+

Renouveler les logements détruits ou ayant changé d'usage 5 logements supplémentaires

+

Faire face à l'évolution des résidences secondaires/logements vacants.....entre 2 et 33 lgts

=

Les besoins en logements.....entre 84 et 115 logements neufs

Au regard de ces données, le besoin en logements neufs est estimé à environ 100 unités sur la commune à l'horizon de 2025, soit autour de 10 nouveaux logements par an pendant les dix prochaines années.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1- Présentation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie essentiellement sur la définition d'orientations d'aménagement propres à la commune, il s'articule autour de quatre axes principaux :

- **Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain**
 - o Définir un rythme de croissance raisonnable en retrouvant le poids démographique des années 1990
 - o Localiser le développement urbain autour du bourg
 - o Diversifier l'offre en matière de logements locatifs en mobilisant autant que possible le parc vacant
- **Préserver le cadre de vie et poursuivre la valorisation du cœur de bourg**
 - o Veiller à un urbanisme respectueux de l'identité locale
 - o Valoriser le bourg et ses entrées
 - o Maintenir voir développer le bon niveau d'équipement offert à la population
- **Conforter le tissu économique existant, et accompagner le développement d'activités locales**
 - o Conserver la vocation agricole du territoire
 - o Permettre le développement des artisans locaux et l'accueil de nouvelles entreprises en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement et en complémentarité avec la politique intercommunale
 - o Soutenir le maintien des commerces et services de proximités
 - o Encourager le développement touristique en cohérence avec les potentialités du territoire et dans le respect de l'environnement
- **Préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser**
 - o Protéger les milieux identitaires du territoire
 - o Préserver les continuités écologiques

2.2- La compatibilité des orientations avec les principes de développement durables

Ces grands axes sont déclinés et complétés par d'autres principes et objectifs précisés ci-après et dans le document « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

La compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme est précisé ci-dessous pour chaque axe et sous-axe du PADD.

AXE 1 : FAVORISER UN ACCROISSEMENT MESURE DE LA POPULATION ET PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art.L.110, L.121-1)
<u>DEFINIR UN RYTHME DE CROISSANCE RAISONNABLE EN RETROUVANT LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LA FIN DES ANNEES 1990</u> Depuis les années 1980, la commune de Saint-Martin-de-Landelles connaît une légère baisse de population. Cette baisse est plus significative depuis les années 2000. On recense au 1^{er} janvier 2014 1172 habitants (INSEE, RP 2011). Saint-Martin-de-Landelles souhaite retrouver son poids démographique des années 1990 et atteindre environ 1250 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années. Pour ce faire, la collectivité privilégiera le développement de l'urbanisation à proximité du centre bourg afin de maintenir les équipements communaux existants. Cette urbanisation se fera de manière concentrique autour du centre bourg pour affirmer le cœur de bourg (pôle d'équipements et de commerces) et favoriser ainsi sa fréquentation. Cela passe par : ✕ un phasage de la construction, ✕ l'arrêt du développement linéaire et du mitage pour dynamiser le bourg, ✕ le développement des cheminements vers le centre et les équipements.	- Développement urbain maîtrisé - Aménager le cadre vie - Restructuration des espaces urbanisés

<u>LOCALISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG</u> La commune de Saint-Martin-de-Landelles est caractérisée par un bâti ancien disséminé sur l'ensemble du territoire. De nombreuses constructions ont été réalisées dans les hameaux et en bordure des axes. Le bourg, qui concentre la majorité des équipements (mairie, salle des fêtes, commerces de proximité, écoles, bibliothèque), s'est développé de façon linéaire à la RD30. Les élus souhaitent que les nouveaux secteurs d'urbanisation se situent principalement autour du bourg afin de conforter la vie communale sur ce dernier, pour limiter les conflits d'usage et respecter les principes d'équilibre et de gestion économe. Le P.L.U. visera à combler les espaces non bâtis au sein et en contiguïté des secteurs urbanisés du bourg, et ce notamment pour freiner le mouvement d'effilochement le long des routes départementales. Les réflexions d'aménagement devront permettre de bien intégrer ces extensions, en réfléchissant leurs rapports avec le centre-bourg. Dans les hameaux, l'urbanisation sera contenue à l'existant.	- Gérer le sol de façon économe - Diminution des obligations de déplacement - Qualité urbaine, architecturale et paysagère
<u>DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN MOBILISANT AUTANT QUE POSSIBLE LE PARC VACANT</u> La commune constate à la fois une légère baisse démographique et une tendance au vieillissement de sa population. Pour répondre à ces constats, les élus souhaitent attirer des populations jeunes et parallèlement maintenir les personnes âgées sur le territoire communal. L'objectif est de proposer à proximité des services, commerces et équipements une offre de logements plus diversifiée ; cette dernière favorisera à la fois le parcours résidentiel au sein de la commune et la pérennité de ses équipements. De plus, les élus ont la préoccupation de remobiliser le parc vacant, constitué principalement de bâti ancien de caractère. L'intérêt pour Saint-Martin-de-Landelles n'est pas de produire uniquement du logement neuf mais de mobiliser le bâti existant. Il s'agira parallèlement d'être vigilant quant aux performances énergétiques des constructions et réhabilitations. La qualité du parc de logement est en effet un facteur d'attractivité pour une commune.	- Développement urbain maîtrisé - Mixité sociale dans l'habitat - Restructuration des espaces urbanisés

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU BOURG	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art.L.110, L.121-1)
<u>VEILLER A UN URBANISME RESPECTUEUX DE L'IDENTITE LOCALE</u> La commune a conservé une identité architecturale, caractérisée par un bâti relativement homogène. Les constructions anciennes sont pour la plupart en granite (pierre locale), avec des toitures en ardoise ou en tuile. Les constructions neuves édifiées ponctuellement ne présentent pas cette unité architecturale. Sans véritable réflexion d'intégration, certaines viennent modifier le caractère du bourg et de certains hameaux. Pour les années à venir, la commune s'engage à veiller à l'intégration des nouvelles constructions afin de conserver une image de qualité et valoriser son patrimoine bâti. Les constructions présentant des architectures contemporaines ne sont pas exclues mais devront être intégrées à un projet d'ensemble cohérent. D'une manière générale, les nouvelles constructions devront s'inscrire en harmonie avec le paysage et le bâti traditionnel.	- Qualité urbaine, architecturale et paysagère - Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
<u>VALORISER LE BOURG ET SES ENTREES</u> Le cœur de bourg de Saint-Martin-de-Landelles est relativement bien préservé, disposant d'un patrimoine bâti de qualité. De plus, les aménagements réalisés ces dernières années en font un bourg particulièrement agréable. En revanche, les extensions pavillonnaires réalisées ces dernières décennies de façon linéaire aux routes départementales marquent des entrées de bourgs sans intérêt. Les élus souhaitent intégrer au mieux les franges urbaines des espaces naturels et parallèlement effectuer des aménagements paysagers en entrée de bourg.	- Aménager le cadre de vie - Restructuration des espaces urbanisés - Qualité urbaine, architecturale et paysagère
<u>MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT OFFERT A LA POPULATION</u> La commune de Saint-Martin-de-Landelles souhaite pouvoir offrir un niveau d'équipements en cohérence avec les besoins de la population actuelle et future. La commune bénéficie de la présence de plusieurs équipements publics	- Diversité des

répartis dans le bourg. Or, l'organisation de l'espace urbain privilégiant les déplacements automobiles jusqu'à ce jour, est peu favorable aux « déplacements doux ». Dans une logique de développement durable, la municipalité envisage notamment de réaliser des aménagements de voirie adaptés aux piétons et cyclistes pour relier les différents équipements et les secteurs d'habitat. Que ce soit en matière de réseaux (assainissement, voirie, fibre optique...), d'infrastructures (école, salle des fêtes, atelier communal,...), de cadre de vie (liaisons douces, espaces verts, stationnement,...), le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-de-Landelles constituera un outil pour permettre de réaliser, d'étendre ou de conforter ces équipements d'intérêt collectif. Les élus de la commune souhaitent notamment voire s'installer une structure d'accueil pour les personnes âgées à proximité du centre bourg, ainsi que des services médicaux et paramédicaux. Par ailleurs, des projets d'équipements sportifs pourraient être envisagés afin de répondre aux besoins des populations.	fonctions urbaines - Diminution des obligations de déplacement - Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'équipements publics
--	---

AXE 3 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT, ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES LOCALES	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art.L.110, L.121-1)
<u>CONSERVER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE</u> L'activité agricole est importante sur le territoire. Elle constitue la principale activité économique de la commune et structure fortement le paysage. Si l'élevage de bovins pour le lait et la viande constitue l'activité dominante, Saint-Martin-de-Landelles se caractérise par la présence de nombreux élevages hors-sol. Ces activités agricoles nécessitent de bien prendre en compte les distances sanitaires par rapport aux élevages industriels mais également par rapport à l'épandage. Un des principaux objectifs de la commune est de maintenir dans de bonnes conditions l'agriculture et de ne pas fragiliser le fonctionnement des exploitations présentes. Ainsi, en milieu rural, à l'exception des secteurs bâtis et ceux répertoriés pour leur intérêt naturel, la majeure partie des terrains sera classée en zone agricole (A), de même que les bâtiments d'exploitations. Les espaces à vocation agricole seront donc protégés de toute urbanisation non liée à une exploitation existante ou future.	- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles - Protection des sites, des milieux et paysages naturels

<u>PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ARTISANS LOCAUX ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES EN VEILLANT A LEUR BONNE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET EN COMPLEMENTARITE AVEC LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE</u> Saint-Martin-de-Landelles se caractérise par son dynamisme économique. La commune présente un important tissu d'entreprises. Le secteur artisanal constitue un point fort pour le territoire qu'il s'agit de faire valoir. Aussi, certaines entreprises sont à l'étroit et leur intégration paysagère serait à améliorer. Les élus entendent : - définir des secteurs permettant la création, le maintien, l'extension ou la reprise des activités existantes ; - disposer de règles limitant la possibilité d'installation d'activités nuisantes et mal intégrées dans l'environnement ; - pratiquer une politique d'accueil en lien avec la Communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët ; - favoriser le développement des nouvelles technologies (fibre optique, ...).	- Diversité des fonctions urbaines - Développement urbain maîtrisé
<u>SOUTENIR LE MAINTIEN DES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITES</u> Le bourg de Saint-Martin-de-Landelles est jusqu'à présent bien pourvu en commerces et services. La commune souhaite préserver et valoriser ce tissu commercial de proximité. Il s'agit de réfléchir à une possible réhabilitation de ces bâtiments. En cohérence avec la volonté de créer des zones d'habitat autour du bourg, la commune envisage notamment d'aménager des liaisons douces entre les équipements du centre bourg et les secteurs d'habitat, et ainsi soutenir les commerces et services de proximité.	- Diversité des fonctions urbaines - Diminution des obligations de déplacement - Réduction des émissions de gaz à effet de serre
<u>ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u> La commune de Saint-Martin-de-Landelles possède un patrimoine environnemental reconnu et une renommée touristique avérée. La vallée de la Sélune et les activités de pêche qui y sont associées, le parc de loisirs de l'Ange Michel, le cadre champêtre et la qualité des aménagements de cœur de bourg constituent autant d'atouts pour le développement touristique. Le Parc de Loisirs de l'Ange Michel connaît une fréquentation croissante qui nécessite une extension et des aménagements supplémentaires. Les élus souhaitent permettre ce développement à condition que la sensibilité du milieu soit respectée. Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration des extensions et aménagement complémentaires dans le grand paysage afin d'encourager un développement touristique de qualité.	- Protection des sites, des milieux et paysages naturels - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

AXE 4 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET CONSIDERER LA VALLEE DE LA SELUNE COMME UNE TRAME VERTE ET BLEUE A VALORISER	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art.L.110, L.121-1)
<u>PROTEGER LES MILIEUX NATURELS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE</u> Les paysages de la commune sont variés : vallées escarpées, doux vallons, plateau, maillage bocager relativement ouvert, boisements, vergers, cours d'eau ... Conscients de l'intérêt environnemental de ces éléments, jouant par ailleurs un rôle important dans l'attractivité de la commune, les élus entendent préserver les zones humides et le maillage bocager pour son rôle écologique, notamment en faveur de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La vallée de la Sélune, dont la topographie est extrêmement mouvementée, offre des panoramas paysagers exceptionnels. L'objectif de la commune est de pérenniser ce patrimoine, qui doit bénéficier d'une protection stricte. Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recoupent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public. Les boisements sur les coteaux le long des cours d'eau jouent un rôle paysager important sur la commune. Ils permettent le maintien de la structure du coteau ainsi qu'une régulation des eaux de ruissellement. Dans le cadre de l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme, il va s'agir de retravailler le classement des Espaces Boisés du précédent document d'urbanisme en fonction de leur rôle paysager et écologique. Le classement en EBC étant parfois contraignant, il sera peut-être opportun d'identifier seulement en élément naturel remarquable (au titre de la loi Paysage) les haies, bosquets ou arbres isolés de la commune.	- Protection des sites, des milieux et paysages naturels - Prévention des risques naturels prévisibles
<u>PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES</u> Afin de préserver la biodiversité, l'ensemble des continuités écologiques, constitués des habitats naturels « réservoirs de biodiversité » et des corridors écologiques devront être préservés. Saint-Martin-de-Landelles est bordé par deux cours d'eau, la Sélune et la Lair traçant des corridors écologiques sur le territoire. Ils seront conservés et réglementés de façon à assurer leur préservation et leur fonctionnement écologique. La Vallée de la Sélune est identifiée par le SCoT de la Baie comme étant une des trames verte et bleue les plus importantes du Sud Manche.	- Utilisation économe et équilibré des espaces naturels - Préservation de la biodiversité, des écosystèmes

3. EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DE CERTAINES NOTIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1- Les transports : vers une diminution de la voiture individuelle

Le PLU de St-Martin de Landelles ne peut encadrer dans son ensemble le développement des transports en commun sur son territoire. Cette compétence transport est du ressort de la communauté de communes de St-Hilaire du Harcouët pour les transports urbains, ou du Conseil Départemental de la Manche pour les déplacements dans le département.

Sur le territoire, on note l'absence de ligne régulière de bus Manéo express, géré par le Conseil Départemental de la Manche. Les stations les plus proches se trouvent à Virey (ligne 8 Avranches-Mortain) et à St-Hilaire du Harcouët (ligne 14 St-Hilaire du Harcouët-Vire). Cependant, le service Proximité Manéo, propose une ligne hebdomadaire (Ligne 306) qui part de Saint-Martin-de-Landelles pour arriver à Avranches via Saint-Hilaire-du-Harcouët. Ce service permet de favoriser les déplacements en transports en commun.

Les transports scolaires sont gérés par le Conseil Départemental (Manéo service scolaire).

En revanche, consciente de la nécessité de favoriser l'utilisation de moyens de transports peu polluants (voire pas polluants), la commune a fait le choix d'intégrer certaines dispositions allant dans ce sens dans son règlement, notamment pour faciliter l'usage du vélo.

Ainsi, l'article 12 du PLU prévoit, pour les zones U et 1AU :

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, bureaux, d'artisanat ou d'industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d'intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil dudit bâtiment.

Ce règlement, par la mise en place d'une obligation de prévoir des stationnements pour vélos, participe à la multimodalité des transports. Ce point permet aux usagers d'avoir les conditions nécessaires à une alternative à la voiture individuelle.

Allant aussi dans ce sens, le projet de la commune de St-Martin de Landelles prévoit un certain nombre de liaisons douces qui participeront à favoriser l'utilisation de modes de déplacement doux (voir OAP).

3.2- La réduction de la consommation énergétique

Conformément à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de St-Martin de Landelles ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales.

Enfin, les nouvelles réglementations thermiques en vigueur (RT 2012), permettront indépendamment du PLU, de limiter la consommation énergétique.

3.3- L'air : vers une amélioration de sa qualité

Le projet de PLU de St-Martin de Landelles prévoit une concentration des secteurs d'urbanisation future, en continuité de l'urbanisation existante ; c'est d'ailleurs un axe fort né de la volonté des élus, figurant comme un des objectifs du PADD. En ce sens, les nouveaux quartiers d'habitat seront implantés à proximité des commerces et équipements déjà existants. Ainsi, le PLU, en favorisant la proximité des activités et des zones d'habitat, favorise la limitation des déplacements polluants et donc l'amélioration de la qualité de l'air.

L'augmentation des liaisons douces, participent aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

3.4- Communications électroniques

Manche Numérique œuvre pour le déploiement d'infrastructures performantes.

La couverture totale du département en haut débit est aujourd'hui quasiment atteinte grâce aux efforts conjugués du Conseil Départemental et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale de la Manche qui se sont associées pour mutualiser les moyens et mener une stratégie cohérente en termes d'aménagement numérique du territoire.

Le PLU de St-Martin de Landelles, prévoit dans son article 16 du règlement écrit, issu du Grenelle 2 de l'environnement, pour les zones Ue, Ux, 1AUx, que « *Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité* ».

4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

La commune de St-Martin de Landelles traduit son projet d'aménagement et de développement durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles).

4.1- Choix retenus pour la délimitation des zones

4.1.1- Les zones urbaines (U)

En vertu de l'article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés : le bourg de Saint-Martin de Landelles et ses extensions.

Au sein de la zone U, des secteurs spécifiques ont été distingués:

- **Le secteur Ua** correspond au centre ancien de Saint-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain dense, homogène et continu. Il accueille des logements, mais également des commerces, des services, des équipements ou des activités compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Uc** correspond aux extensions du bourg de Saint-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, de densité modérée.
- **Le secteur Ue** est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, scolaire, de formation, de sports-loisirs-détente, sanitaire,...
- **Le secteur Ux** a une vocation économique. Il correspond aux espaces bâtis et non bâtis regroupant des établissements artisanaux, commerciaux ou de petites industries.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<i>Préserver le cadre de vie et poursuivre la valorisation du cœur de bourg</i> <i>Valoriser le bourg et ses entrées</i>	→ Création d'un secteur Ua Ce secteur correspond au centre ancien de Saint-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain dense, homogène et continu. Il accueille des logements, mais également des commerces, des services, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. À noter que l'ensemble des parcelles incluses dans la zone Ua sont desservies ou raccordables aux réseaux (AEP, assainissement collectif, voirie...). Ce secteur a une superficie de 36 ha et comprend 3,54 hectares de surface disponible, correspondant pour la plupart à des dents creuses (unités foncières non construites entourées de parcelles bâties). La photo-interprétation associée à un travail de terrain et la collaboration des élus a permis de recenser ces dents creuses et ainsi définir le potentiel constructible en secteur U.
<i>Localiser le développement urbain autour du bourg</i>	→ Création d'un secteur Uc Le secteur Uc correspond aux extensions du bourg de St-Martin de Landelles. Il présente un tissu urbain essentiellement pavillonnaire, de densité modérée. Là aussi, la quasi-totalité des parcelles incluses dans la zone Uc sont desservies ou raccordables aux réseaux (eau potable, assainissement collectif, voirie...). Ce secteur représente une superficie totale de 14,2 ha, dont 0,8 ha en dents creuses. À noter que la délimitation des secteurs Ua et Uc reprend l'enveloppe urbaine existante. Les limites de ces zones s'arrêtent généralement aux panneaux de signalisation d'entrée de bourg, sauf pour la RD 30 vers Saint-Hilaire où le secteur bâti s'est étendu jusqu'au carrefour de la RD185 (Bois Soleil) route du Pont de la République. Les zones départagent les secteurs qui sont en assainissement collectif (zone Ua, Uc, Ue, Ux), des secteurs en assainissement individuel.

<i>Maintenir voire développer le bon d'équipement offert à la population</i>	→ Création d'un secteur Ue Le secteur Ue est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, scolaire, de formation, de sports-loisirs-détente, sanitaire... Il englobe actuellement l'école, la salle des fêtes, le centre de loisirs, les équipements sportifs (le stade), les équipements sociaux (salle de convivialité...), et autres (cimetière ...). Ce secteur pourrait permettre d'accueillir le projet d'une salle des fêtes et pourquoi pas d'une résidence pour personnes âgées. La zone Ue représente 5,49 ha.
<i>Permettre le développement des artisans locaux</i>	→ Création d'un <u>secteur Ux</u> Le secteur Ux a une vocation économique. Il correspond aux espaces bâtis et aux espaces de stockage regroupant des activités artisanales, avec notamment l'entreprise de construction Mangeas. Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg. Le secteur Ux a une superficie de 2,7 ha.

4.1.2- Les zones à urbaniser (AU)

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- Zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 1AU, zone constructible à court terme,

- Zones à urbaniser à long terme :

Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone ne sont pas de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 2AU, zone constructible à long terme. Une modification du PLU est alors nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

En vertu de l'article R123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones 1AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale, la zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser à court et moyen terme au sein du bourg de Saint-Martin de Landelles.

Au sein de la zone 1AU, deux secteurs spécifiques ont été distingués:

- ❖ **Le secteur 1AU** correspond aux zones d'urbanisation future situées dans le bourg ou en continuité immédiate à vocation principale d'habitat.
- ❖ **Le secteur 1AUx** correspond à la zone d'urbanisation future réservée aux activités (commerciales, artisanales,...).

La Communauté de communes de Saint-Hilaire du Harcouët, compétent en matière d'urbanisme, instaure le droit de préemption urbain sur les zones 1AU et 2AU, en accord avec la municipalité de Saint-Martin de Landelles.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Définir un rythme de croissance raisonnable en retrouvant le poids démographique des années 1990 Localiser le développement urbain autour du bourg Valoriser le bourg et ses entrées Veiller à un urbanisme respectueux de l'identité locale	→ Création de zones 1AU : Plusieurs secteurs ont été définis pour recevoir l'urbanisation future, dans le prolongement des différentes zones urbaines : - un secteur à proximité du stade au Sud du bourg ; - un secteur à proximité du lieu-dit Les Evains à l'Est du bourg. <u>Le secteur 1AU à proximité du stade</u> couvre une superficie d'0,88 ha. Il se situe en entrée Sud de la commune dans un cadre verdoyant, entre prairies, équipements sportifs et scolaires. Le terrain est exposé sur un versant Sud. L'aménagement qualitatif de ce secteur donnera une image plus qualitative à cette entrée de bourg jusqu'à lors un peu triste avec le cimetière. Ce secteur bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité des équipements (stade, écoles, ...etc) ; c'est pourquoi une densité plus élevée est préconisée avec 15 logements/hectare au minimum. <u>Le secteur 1AU des Evains Est</u> couvre une superficie de 1,7 ha. Il se situe en entrée Est du bourg, à proximité de la RD 30, dans un cadre verdoyant avec un début d'urbanisation. En limite Sud, le regard s'ouvre sur le grand paysage. Sur le site et ses abords, plusieurs éléments boisés sont intéressants, ils seront maintenus et contribueront au cadre qualitatif de cette future opération de logements.
Permettre le développement des artisans locaux et l'accueil de nouvelles entreprises en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement et en complémentarité avec la politique intercommunale	→ Création de zone 1AUx : <u>Le secteur 1AUx au lieu-dit « Le Jardin »</u> couvre une superficie de 2,14 ha. Il se situe en entrée Ouest du bourg de Saint-Martin de Landelles à l'arrière de la frange bâtie pavillonnaire le long de la RD30. Cette petite zone permettra notamment de répondre à la demande d'installation d'artisans. Permettre l'implantation de nouvelles activités sur la commune de Saint-Martin de Landelles est l'une des motivations des élus à élaborer un nouveau PLU. La programmation foncière des ZA du SCoT va en ce sens puisqu'elle permet à la commune d'ouvrir à l'urbanisation 4,5 hectares « ZA Rue du Jardin ». Encadrée par plusieurs zones humides et autres enjeux significatifs, une orientation d'aménagement a été définie sur ce secteur afin de bien intégrer cette zone d'activités.

<i>Localiser le développement urbain autour du bourg</i>	→ Création de zone 2AU Le secteur 2AU au lieu-dit Bel Air couvre une superficie de 0,99 ha. Il se situe au Sud-ouest du centre bourg sur le versant sud. Cette zone a été classée en zone 2AU car elle n'est pas encore reliée au réseau d'assainissement collectif, elle n'est donc pas urbanisable immédiatement. En revanche ce site semble intéressant du fait de sa proximité avec les équipements scolaires et sportifs, de sa proximité avec les commerces et de son exposition au Sud.
--	--

Analyse du potentiel constructible en zones U et AU:

D'après le SCoT, la commune de Saint-Martin de Landelles dispose d'une « enveloppe » de **6,11 ha à urbaniser** (contre environ 20 ha dans le précédent PLU).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, en réalisant des orientations d'aménagement et de programmation de qualité, la commune bénéficie de **25% de surface supplémentaire**.

Au total, St-Martin de Landelles doit prévoir urbaniser au maximum **7,64 ha jusqu'à 2025**.

En appliquant la densité minimale imposée par le SCoT du Pays de la Baie de 10 logements/ha, cela correspond à la construction de 76 nouveaux logements au cours des dix prochaines années.

Mais les élus de Saint-Martin de Landelles souhaitent aller plus loin en termes de densité ; dans la programmation de ses orientations d'aménagement, **St Martin de Landelles impose une densité minimale entre 12 et 15 logements/ha suivant les secteurs à urbaniser**. Au total cela représenterait la construction de 45 nouveaux logements pour les 10 années à venir, auxquels il faut ajouter le potentiel constructible recensé dans les dents creuses.

Le potentiel de terrains mobilisables pour l'urbanisation à destination d'habitat : dents creuses et zones à urbaniser**Légende**

Secteur urbanisé (U, Ue, Ux)

Dents creuses recensées en secteur urbanisé

Zones à urbaniser (1AU et 2AU)

Parcelle avec construction en cours ou permis déposé



Dents creuses recensées en secteur

Une surface de **4,34 ha** est comptabilisée en zone U pouvant être mobilisée pour de nouvelles constructions; ce potentiel constructible en secteur urbanisé est plus communément appelé « dents creuses ».

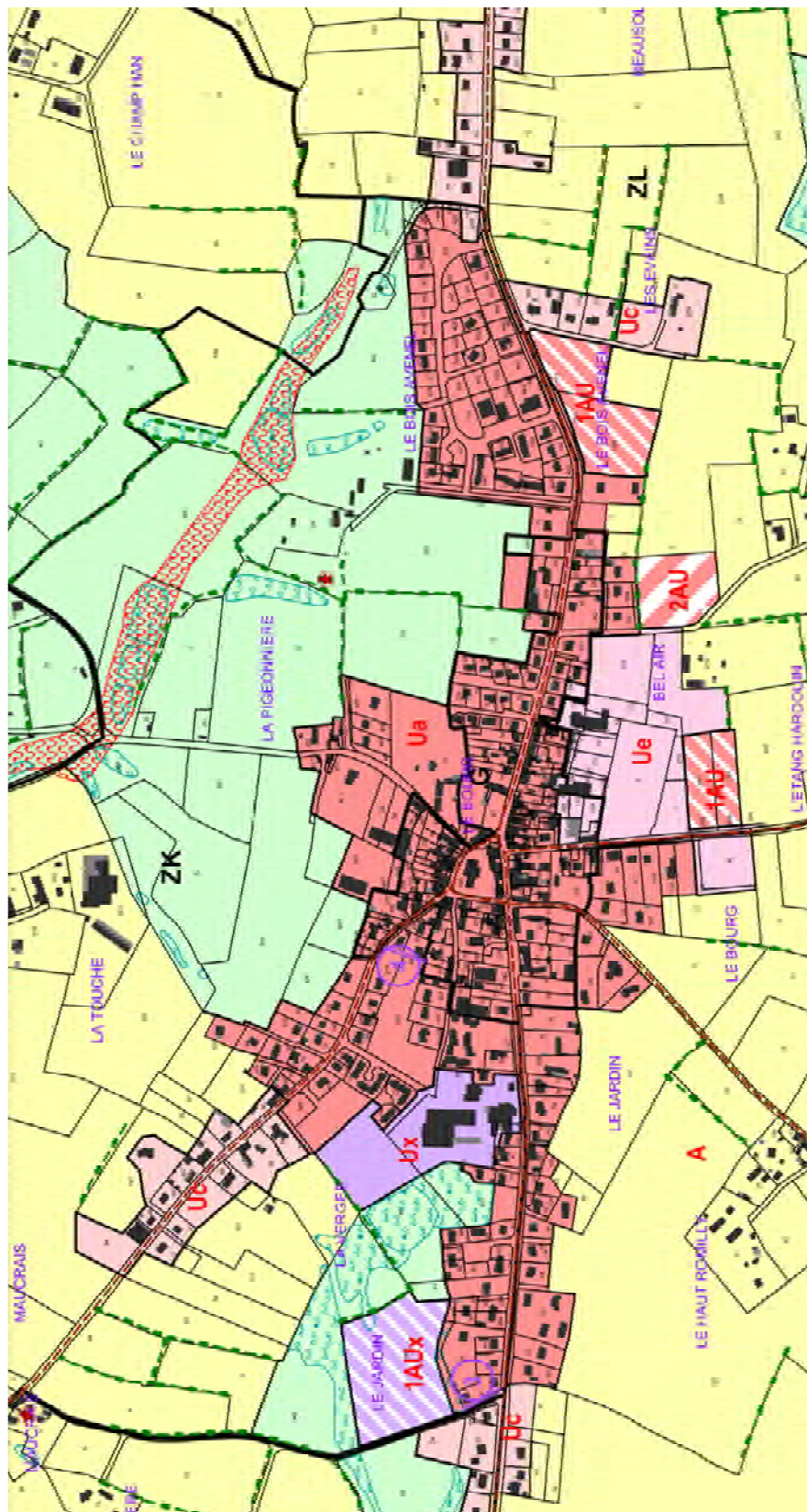


Zones à urbaniser (1AU et 2AU)

3,57 ha de terrains à proximité direct du centre bourg et en continuité de l'urbanisation existante, pouvant être mobilisés pour les futurs projets de développement de l'habitat.

Ces chiffres de logements à produire sont en complète cohérence avec les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT du Pays de la Baie et correspondent aux besoins de la commune définis préalablement (objectifs démographiques et calcul du point mort).

Le plan de zonage traduit règlementairement ces objectifs chiffrés. Ci-dessous un extrait :



Au total ce sont **7,91 ha** de terrains mobilisables pour l'urbanisation future de la commune. En appliquant la densité minimale imposée par le SCoT de la Baie (10 lgts/ha) et les densités fixées par les OAP (entre 12 et 15 lgts/ha), **90 logements** pourront être construits ces 10 prochaines années.

Détail du potentiel constructible et du nombre de logements à produire :

Zone U (dents creuses) : 4,34 ha

Zones AU (1AU et 2AU) : 3,57 ha

Total surface potentiel constructible : 7,91 ha

Traduction en nombre de logements :

Programmation des orientations d'aménagement :

Nom du secteur	Zonage	Surface	Densité imposée	Nb logement minimal prévu
Le Clos Poirier	Ua	0,79 ha	15 lgts/ha	12 lgts
Sud du stade	1AU	0,88 ha	15 lgts/ha	13 lgts
Les Evains	1AU	1,70 ha	12 lgts/ha	20 lgts

Total : 45 lgts

Pour les surfaces restantes : U et AU en dents creuses et/ou sans orientation d'aménagement:

$$7,91 - 0,79 - 0,88 - 1,70 = 4,54 \text{ ha}$$

Densité minimale imposée par le SCoT : 10 lgts/ha

$$10 * 4,54 = 45,4 \text{ lgts}$$

Nombre de logements à construire d'après le potentiel constructible : 90 logements (45+45)

4.1.3- Les zones naturelles (N)

En vertu de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Les zones naturelles regroupent des secteurs très variés, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

Le PLU de Saint-Martin de Landelles comprend deux types de zone N (naturelles) :

- N : zone naturelle
- N_{TVal} : zone naturelle correspondant à la vallée de la Sélune et sa valorisation future.

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

Au sein de la zone N, des secteurs spécifiques ont été distingués :

- NI: Secteur naturel correspondant au parc de loisirs de l'Ange Michel intégrant ses équipements et aménagements actuels et futurs.
- NI_s : Secteur naturel correspondant au aires de stationnement des visiteurs du parc de loisirs

Le patrimoine naturel de la commune (vallées de la Sélune, du Lair, et de leurs affluents, espaces humides liés au réseau hydrographique dense, boisements, etc.) est relativement important. Le parti d'aménagement communal exposé dans le P.A.D.D. est de « préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser » qui concourt à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Protéger les milieux naturels identitaires du territoire Préserver les continuités écologiques	→ Création de la zone N : La zone naturelle et forestière N recouvre les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages : il s'agit notamment des coteaux sud de la vallée de la Sélune, dont l'ensemble des versants est désormais classé en zone naturelle afin de préserver l'intégralité des panoramas. Le zonage et le règlement visent à maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères : douves, haies et boisements. Dans ce souci de protection des sites et des paysages, il ne sera pas autorisé de nouvelle construction. Cependant, afin de prendre en compte l'activité agricole existante sur ces coteaux, les quelques sièges d'exploitation ont été sortis de la zone N, en accord avec les agriculteurs, et classés en zone agricole. Conformément à l'article L.123-1-5°6 du code de l'urbanisme, le bâti a vocation d'habitat est intégré à la zone N. Les possibilités de construction y seront limitées afin de préserver ces secteurs et notamment leur fonctionnement écologique. Les constructions neuves à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Seuls sont autorisés des changements de destination sur les bâtiments identifiés, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes. Ces différentes autorisations ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole. Différents secteurs de la commune ont été classés en zone N en raison de leur caractère naturel. La commune est limitée par différents cours d'eau dont les vallées présentent des zones humides. L'ensemble des secteurs en espaces humides ou prédisposés à la présence de zones humides ont ainsi été placés en zone naturelle. Globalement, les zones N à Saint-Martin de Landelles correspondent à la vallée de la Sélune (partie Nord de la commune), aux abords du cours d'eau du Lair et de leurs affluents, ainsi que les zones humides autant que possible. La superficie totale de la zone N représente 963 ha ($N + N_{Tval} + NI + NI_s$)

<i>Protéger les milieux naturels identitaires du territoire</i> <i>Préserver les continuités écologiques</i> <i>Encourager le développement touristique en cohérence avec les potentialités du territoire et dans le respect de l'environnement</i>	→ Création d'un secteur N_{Tval} : Ce secteur correspond à la Sélune et ses abords. Il s'agit d'un secteur naturel aux forts enjeux de préservation et de mise en valeur. Il s'agit de sites à la dimension pluri-communale et d'un enjeu régional. Le secteur N_{Tval} est actuellement l'espace contenant le lit élargit du cours d'eau de la Sélune et les coteaux Sud à forte pente où dominant les boisements. Ce secteur a été démarqué de la zone N de par ses paysages spécifiques de fond de vallée mais également de par les projets qui pourraient y voir le jour. L'objectif de l'opération des barrages de la Sélune est de restaurer le libre cours de la rivière qui est le préalable à la restauration de la continuité écologique, un des principaux enjeux étant la recolonisation du bassin de la Sélune par les saumons. Les aménagements répondent donc à une nécessité hydraulique doublée d'une préoccupation environnementale et paysagère forte. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs opérations de travaux sont ainsi nécessaires : - La vidange des retenues avec la mise en œuvre d'une gestion sédimentaire afin d'en diminuer l'impact sur la partie à l'aval de la vallée de la Sélune ; - Le démantèlement proprement dit des barrages qui consiste à l'effacement des ouvrages constituant un obstacle dans le lit de la rivière ; - Des travaux de renaturation du site afin d'assurer un bon fonctionnement hydromorphologique de la rivière et écologique de la vallée après l'effacement des barrages. À la suite ou en parallèle de l'arasement des barrages, des projets liés aux loisirs et au tourisme pourraient voir le jour. Il s'agit de permettre au sein de ce secteur N_{Tval} des aménagements pour l'accueil du public en profitant de ce cadre paysager favorable et la proximité des parcs de loisirs de l'Ange Michel et de la Mazure pour développer les structures de tourisme vert. Des aménagements globaux à l'échelle de la vallée pourraient voir le jour. L'ensemble de la zone N_{Tval} atteint une superficie de 99 ha.
---	--

<i>Encourager le développement touristique en cohérence avec les potentialités du territoire et dans le respect de l'environnement</i>	→ Création d'un secteur NI : Le secteur NI est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. Ce secteur NI correspond aux équipements et aménagements liés au parc de loisirs de l'Ange Michel. Actuellement l'emprise occupée par les installations présentes est de près de 13 ha. La fréquentation du parc est croissante (82000 entrées en 2011, 86000 entrées en 2012, 95000 entrées en 2013), dépassant les 100 000 visiteurs ces dernières années et se plaçant au cinquième rang des sites les plus visités dans le département de la Manche. Le parc de loisirs de l'Ange Michel est géré par la même famille depuis trois générations. Cette entreprise familiale emploie 6 personnes en temps plein annuel et 36 saisonniers. Afin de pérenniser l'activité, de s'adapter aux évolutions de la vallée de la Sélune mais aussi de prévoir des complémentarités avec la base de Loisirs de la Mazure, plusieurs projets sont en réflexion. Au sein de ce secteur NI, le parc pourrait prévoir dans les années à venir le développement d'activités de loisirs en intérieur, l'installation de différents points de restauration et/ou petits commerces, ou encore l'implantation de petits hébergements légers de loisirs. La surface prévue pour le secteur NI est de 11,6 ha. Cette emprise ne nuit pas à l'activité agricole et forestière puisqu'elle occupe des parcelles déjà utilisées pour les activités de loisirs. L'objectif avec ce secteur NI est d'anticiper l'avenir de cette activité en pleine expansion tout en limitant les nuisances et en autorisant des installations qui s'intègrent à l'environnement dans lequel elles se situent. En accord avec les services de l'Etat, les élus ont fait le choix de ne pas protéger les boisements présents sur le site à proximité de la Sélune afin de ne pas contraindre l'aménagement et l'installation de structures utiles au bon développement du parc. Les gérants ont néanmoins conscience qu'il est dans l'intérêt du parc et donc dans leur intérêt de ne pas dénaturer le site par des abattages d'arbres trop importants. La qualité paysagère du lieu étant un vecteur d'attraction pour un tel site touristique. Le secteur NI qui occupait une emprise de 23 ha dans le PLU de 2007, occupe à présent une emprise de 11,6 ha. Le périmètre a été ajusté par endroit et étendu à proximité de la Sélune pour permettre le développement à proximité du cours d'eau et créer des connexions avec la base de loisirs de la Mazure (située de l'autre côté de la berge).
--	---

	Le parc de loisirs de l'Ange Michel est un site touristique d'importance, pourvoyeuse d'emplois et entraînant des retombées économiques intéressantes pour le sud Manche, qu'il s'agit de pérenniser.
	→ Création d'un secteur NI_s : En lien avec le parc de loisirs, le parking dispose actuellement de 200 places pour voitures, c'est bien au deçà des besoins. Une journée en période estivale compte environ 3200 entrées. Pour une question de sécurité des circulations, le parking devrait pouvoir accueillir 1350 voitures si le parc atteint 4000 visiteurs par jour. Il est donc prévu de créer un secteur spécifique (NI_s) afin de permettre le stationnement des visiteurs dans de bonnes conditions. Ces aires de stationnement, actuellement des prairies, sont déjà mobilisés ponctuellement les jours de fortes affluences (un accord est établi avec les propriétaires et exploitants agricoles). Afin de conserver l'aspect naturel du site, le règlement impose que la perméabilité des sols doit être maintenue dans ce secteur. Il ne sera donc pas permis de bitumer ces aires de stationnement. Le secteur NI_s représente une surface de 6 hectares.

4.1.4- Les zones agricoles (A)

En vertu de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune de Saint-Martin de Landelles a choisi de classer en zone A (agricole) une large part de son territoire ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitation.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée en continuité immédiate de la zone urbaine.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Conserver la vocation agricole du territoire Protéger les milieux naturels identitaires du territoire	→ Création de zones A : La grande majorité du territoire communal (parties centre et Sud) est vouée à l'activité agricole et a donc été classée en zone A (hormis les fonds de vallée et zones inondables, classés préférentiellement en zone naturelle). La zone A englobe le bâti disséminé. Les constructions neuves à usage d'habitation ne sont pas autorisées dans cette zone. Seuls sont autorisés les changements de destination identifiés, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes. Ces différentes autorisations ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole. Dans le respect du principe d'équilibre, les possibilités de construction d'habitations nouvelles ont été concentrées sur le bourg de Saint-Martin de Landelles Aucun siège d'exploitation n'exerce à proximité des secteurs à urbaniser. La définition de cette zone A et le règlement auquel il s'attache est relativement proche à la zone N. La différence est marquée par l'environnement dans lequel il s'intègre (vallées naturelles pour la zone N et plateaux aux espaces de culture pour la zone A). La zone agricole représente un total de 970 ha.

4.1.5- Les emplacements réservés

La commune de Saint-Martin de Landelles a inscrit quatre emplacements réservés pour l'aménagement et la sécurisation des circulations motorisées et piétonnes.

N° Emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de voirie « Le Pont sur le Lair »	Commune	4990 m²
2	Sécurisation virage « La Haute Froidrière »	Commune	1174 m²
3	Elargissement chemin « Chemin rural 88 »	Commune	7m*460ml
4	Liaison piétonne « Rue de la Sélune/Clos Poirier »	Commune	247 m²

L'emplacement réservé n°1 « création de voirie au Pont sur le Lair » permettra d'aménager un passage sur le Lair plus élargi que l'actuel. Les circulations seront ainsi plus sécurisées, notamment pour les nombreux engins agricoles. Cet aménagement se fera en concertation avec la commune limitrophe de Saint-Laurent de Terregatte. Les parcelles concernées sont ZW 85, 86, 87, 88.

L'emplacement réservé n°2 « sécurisation d'un virage » permettra d'améliorer la visibilité du carrefour considéré jusqu'à lors comme dangereux. Les parcelles concernées sont ZC 85, 86.

L'emplacement réservé n°3 concerne l'élargissement du chemin rural 88 (actuellement petite route de campagne) pour notamment sécuriser les circulations piétonnes entre la RD 30 et la RD85. Une emprise de 7 mètres est prévue le long des parcelles ZK 4, 5 et 542 en bordure du chemin rural 88.

L'emplacement réservé n°4 permettra également de créer une liaison piétonne entre le futur secteur d'habitation « le Clos Poirier » et la rue de la Sélune (RD 85). La parcelle concernée est ZK 441.

4.1.6- La zone inondable

La commune de Saint-Martin de Landelles est concernée par le risque d'inondation à différents cours d'eau, dont la Sélune et le Lair. Les zones inondables de ces rivières sont identifiées sur le plan de zonage par le biais d'un figuré particulier dont les limites correspondent à la limite des Plus Hautes Eaux Connues.

La grande majorité de cette zone inondable a été classée en zone N où aucune nouvelle habitation n'est autorisée. Le règlement du PLU spécifie que, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

- ❖ *Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;*
- ❖ *Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.*

Il existe des habitations de la zone N qui sont incluses dans cette zone inondable. Le règlement du PLU stipule que pour les habitations comprises dans cette zone inondable :

- ❖ *La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.*

4.1.7- Les éléments du paysage à préserver (L.123-1-5 III 2° du C.U)

Un inventaire des haies de la commune a été réalisé avec le SAGE de la Sélune, en concertation avec les exploitants agricoles. Il a ainsi été recensé 88 km ayant un rôle particulier. Le diagnostic révèle sur l'ensemble de la commune :

- 1,76 km (2%) des haies sont très importantes pour lutter contre l'érosion et le ruissellement,
- 49,28 km (56%) des haies (avec ripisylve) sont importantes pour lutter contre l'érosion et le ruissellement,
- 36,96 km (42%) des haies sont intéressantes pour d'autres rôles (paysagers, brise-vent, biodiversité...).

La commune a souhaité protéger la totalité des haies ayant un rôle très important et important (soit 51,04 km) afin de répondre à un des objectif de son PADD qui est de « Préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser ».

Ces haies sont repérées sur le plan de zonage et protégées au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme). Elles sont également présentées dans la carte de la page suivante.

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement un de ces éléments (haies, talus, boisement) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Ainsi, lorsqu'un pétitionnaire veut faire des travaux sur un élément du paysage protégé dans le P.L.U. (travaux de nature à affecter de façon notable l'élément), il doit demander une autorisation auprès de la collectivité (conformément à l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme). Tout élément du paysage protégé qui serait détruit devra être replanté ou reconstruit.



Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Toute coupe à blanc d'une haie ou d'un ensemble boisé devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10 mètres linéaire) ou de la totalité de la haie, du talus ou du boisement.
- N'est pas soumis à déclaration préalable : l'entretien traditionnel de la haie, du talus ou du boisement (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Afin de gérer la protection de ces haies, talus et boisements, une commission spécifique est constituée afin d'examiner les demandes d'arasement.

Sur la commune de Saint-Martin de Landelles, le parti pris a été de protéger les ensembles boisés sur la base de ceux déjà protégés dans le PLU de 2007. Le choix des élus a donc été de protéger l'ensemble des boisements d'intérêt identifiés (cf. PLU 2007) au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme.

En résumé, les boisements d'intérêt identifiés dans le PLU de 2007 sont conservés à la seule différence que leur classement au titre de l'article L.130-1 du C.U est transformé en protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du C.U. Ce choix des élus, appuyé par les services de l'Etat, s'est motivé par le fait que de nouveaux projets d'aménagement pourraient voir le jour aux abords de la Sélune et que la valorisation de cette vallée ne doit pas être bloquée par des contraintes trop fortes. Par ailleurs, du fait de la qualité moyenne de certains boisements la protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° se justifie davantage que le classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

La superficie des boisements protégés est de 95 ha au PLU.

4.1.8- Bilan des surfaces

Zones du PLU (2005)		Zones du PLU		Evolution
Nom de la zone	Superficie	Nom de la zone	Superficie	
UA	4,87 ha			
UB	41,81 ha	Ua	36 ha	
UC	19,79 ha	Uc	14,2 ha	
		Ux	2,7 ha	
		Ue	5,5 ha	
Total zone urbaine	66,47 ha	Total zone urbaine	58,4 ha	- 8,07 ha
1AUh	10,69 ha	1AU	2,57 ha	
1 AUL	3,25 ha			
		1AUx	2,14 ha	
2AUh	34,19 ha	2AU	0,99 ha	
Total zone à urbaniser	48,13 ha	Total zone à urbaniser	5,7 ha	- 42,43 ha
Nh	101,26 ha			
NL	23,18 ha	NI	11,6 ha	
		NIs	6 ha	
		N _{Tval}	98,6 ha	
NP	774,29 ha	N	846,3 ha	
A	977, 67 ha	A	970,1 ha	
Total zones agricoles et naturelles	1876.4 ha	Total zones agricoles et naturelles	1932,6 ha	+ 56,2 ha
Surface commune	1997 ha	Surface commune	1997 ha	

4.2- Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol

Dans le règlement écrit, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité définis dans le P.L.U. (NI) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

Le règlement de la commune Saint-Martin de Landelles comporte 16 articles, dont certains ne sont pas règlementés ou ont même été supprimés d'après les récents textes de loi mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 16 points pouvant être règlementés.

Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

En matière d'implantation par rapport aux voies, des distinctions ont été opérées entre les différentes zones.

Zone	Limitation à l'utilisation du sol instituée par le règlement	Justification
U	<u>En secteurs Ua, Uc, Ue :</u> Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement de fait lorsqu'il existe. A défaut d'alignement de fait existant, elles devront être implantées selon un retrait maximal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies. <u>En secteur Ux :</u> Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l'emprise publique.	➤ Conserver une unité architecturale ➤ Tenir compte des problématiques de sécurité
1AU 2AU	<u>En zone 1AU et 2AU :</u> Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement de fait lorsqu'il existe. A défaut d'alignement de fait existant, elles devront être implantées selon un retrait maximal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies. <u>En secteur 1AUx :</u> Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l'emprise publique	➤ Conserver une unité architecturale ➤ Tenir compte des problématiques de sécurité
A	<u>En zone A :</u> <u>Les bâtiments agricoles</u> devront être implantés à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise des routes départementales et 15 mètres de l'emprise des autres voies publiques (accotement et fossé compris). <u>Les habitations et autres installations</u> devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de l'ensemble des voies publiques (accotement et fossé compris).	➤ Tenir compte des problématiques de sécurité
N	<u>En zone N:</u> Les nouvelles constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de l'ensemble des voies (accotement et fossé compris) ;	➤ Tenir compte des problématiques de sécurité

Pour les extensions des constructions existantes, il est spécifié dans les différentes zones, que des implantations différentes seront admises dans le prolongement de celles-ci.

Aussi, afin de tenir compte au mieux des problématiques de sécurité, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Sur l'ensemble des zones U, 1AU et 2AU, les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, pour les secteurs Ua, Uc, Ue et 1AU à vocation principale d'habitat, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour les appentis accolés au bâtiment principal ou les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 m de haut (hauteur mesurée au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

En zones A et N, les constructions, y compris les annexes, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Ce point de règlement n'est pas valable pour les constructions existantes puisque les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Pour l'ensemble des zones, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article 9 « emprise au sol des constructions »

En zones N et A, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface au plancher (ou d'emprise au sol) du bâtiment initialement construit. Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m² de surface de plancher (ou d'emprise au sol), une proportion d'extension supérieure à 30 % sera tolérée, dans la limite de 130 m² de surface de plancher (ou d'emprise au sol) destinée à une habitation.

Article 10 « hauteur maximale des constructions »

En zones N et A, la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, ou deux niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

4.3- Choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et programmation

Le plan local d'urbanisme comprend « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques » (art. L.123-1 du Code de l'urbanisme).

L'article L123-1-4 précise : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

La commune de Saint-Martin de Landelles a choisi de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble des secteurs compris dans la zone 1AU ainsi que sur une grande parcelle de centre bourg en zone U. Ce travail de réflexion s'est fait là où se trouvent les plus grandes possibilités de superficie à urbaniser afin de définir des principes d'aménagement cohérents. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement.

Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne de chaque secteur, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles ou des activités. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans les Orientations d'Aménagement.

Les principes d'aménagement définis dans les secteurs 1AU répondent à plusieurs objectifs :

- définir les principes d'accès à la zone ;
- intégrer le nouveau secteur d'urbanisation à son environnement, en traitant notamment les limites du secteur par la plantation de haies afin de favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- éviter l'encombrement des véhicules par la création d'espaces de stationnement ;
- gérer les eaux pluviales sur le site ;
- favoriser les déplacements doux;
- développer un lieu de vie, en prévoyant l'aménagement d'espaces publics et la valorisation des liaisons piétonnes ;
- veiller à la gestion économe des sols, par le respect des préconisations du SCOT en termes de densité.

Quatre secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ceux-ci sont dans la continuité du cœur de bourg.

- Secteur 1: Zone d'activités « Le jardin » classé 1AUx. Cette zone a une superficie de 2,14 ha.
- Secteur 2 : Zone urbaine « Le Clos Poirier » classé Ua. Cette zone a une superficie de 0,79 ha.
- Secteur 3 : Zone à urbaniser « Sud du stade » classé 1AU. Cette zone a une superficie de 0,88 ha.
- Secteur 4 : Zone à urbaniser « Les Evains Est » classé 1AU. Cette zone a une superficie de 1,7ha.
- Secteur 5 : Zone à urbaniser « Bel Air » classé 2AU. Cette zone a une superficie de 0,99 ha.

Le projet d'urbanisation devra être compatible avec les schémas et principes définis dans le document d'orientations d'aménagement du présent PLU.

A titre indicatif, des plans d'aménagement sont intégrés au présent rapport en tant que « traduction possible » ; ces derniers ne s'imposent pas au futur aménageur mais peuvent l'éclairer dans son projet.

Secteur 2 : Zone urbaine « Le Clos Poirier »

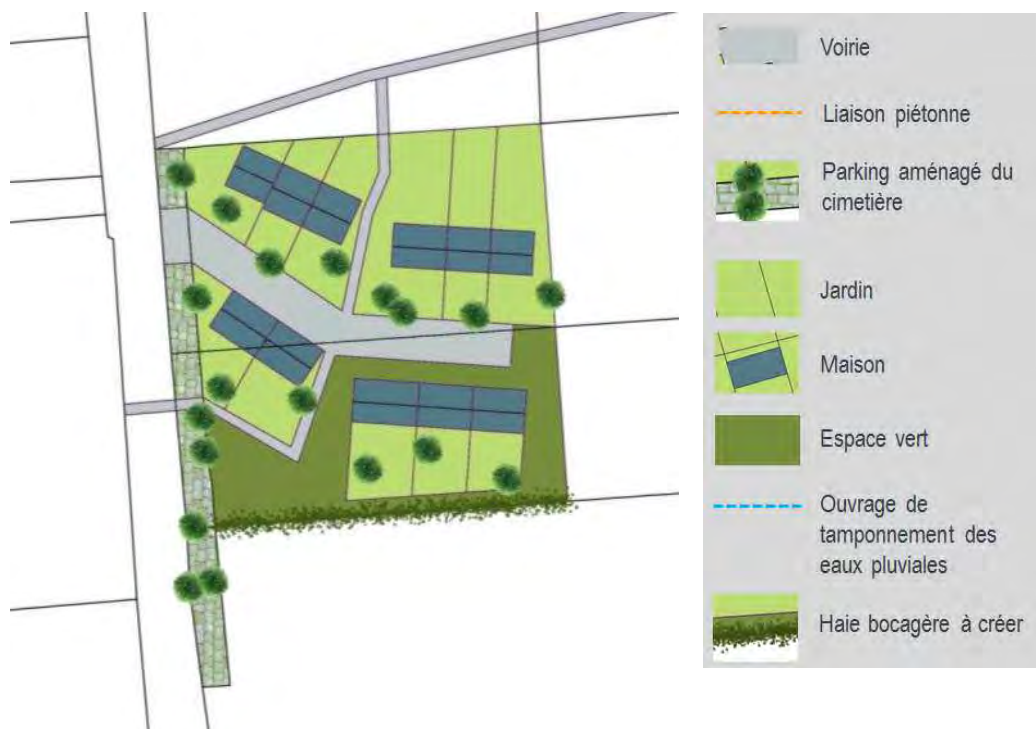
A côté du secteur d'étude, la Résidence du Jardin a une implantation très intéressante en front de rue avec des décrochements et des passages ; comme une évocation du bourg ancien. Le projet pour le Clos Poirier est de faire écho avec ces implantations et d'éviter l'urbanisation au coup par coup comme cela a été fait sur les parcelles autour du site.

Traduction possible :



Secteur 3 : Zone à urbaniser « Sud du stade » :

À proximité immédiate du site d'études, le hameau de l'étang Hardouin. On y trouve une implantation originale réussie où le végétal et l'inscription des maisons font une transition douce dans le paysage. A l'entrée dans le bourg on retrouve la présence du végétal (sous ses différentes formes) comme respiration du bâti. La présence du parking longeant la voie n'est pas très fédératrice d'une « belle » entrée de bourg. Le parti pris pour ce site est de prévoir une entrée d'agglomération végétalisée avec l'aménagement du parking du cimetière et de réaliser un quartier inspiré des hameaux.



Traduction possible (partie Ouest)

Secteur 4 : Zone à urbaniser « Les Evains Est »

D'une superficie de 1,7ha, situé en entrée Est de la commune, dans un cadre verdoyant avec un début d'urbanisation, ce terrain en sommet de plateau présente peu de pente. En limite Sud, le regard embrasse le grand paysage.

Traduction possible :



Secteur 5 : Zone à urbaniser à plus long terme « Bel Air »

Ce secteur 2AU ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à plus long terme et à l'issu d'une procédure de modification du PLU. Les autres sites 1AU devront être aménagés préalablement à ce secteur.

Les zones concernées par des orientations d'aménagement destinées à de l'habitat ont une superficie totale de 3,7 ha et peuvent accueillir environ 45 logements en tenant compte d'une densité minimale de l'ordre de 12 à 15 logements par hectare préconisé dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

On rappellera que la commune termine actuellement un programme de 5 logements locatifs BBC sur des parcelles proches du centre bourg (lotissement des Trois Provinces).

Par ailleurs une orientation d'aménagement a été définie sur le secteur de la future zone d'activités (1AUX) ZA du Jardin.

4.4- Compatibilité des règles du PLU avec les prescriptions supra-communales

4.4.1- Compatibilité avec le SCoT de la Baie du Mont Saint-Michel

Le PLU de Saint-Martin-de-Landelles doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

La commune de Saint-Martin-de-Landelles est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, qui a été arrêté à la fin du 1^{er} semestre 2012. Elle fait partie du « Syndicat Mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel » créé le 1^{er} janvier 2011. En 2004, le périmètre du Pays a été retenu pour l'élaboration du SCoT. Il couvre 17 communautés de communes, une commune-canton (Isigny-le-Buat). Il concerne 138 000 habitants sur une superficie de 1937 km².

Le SCoT du Pays de la Baie est approuvé depuis le 13 juin 2013. L'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est d'en faire un Pays d'excellence environnementale, solidaire, attractif et performant.

Le Document d'Orientation Général du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel reprend un certain nombre de points, avec lesquels les documents de niveaux inférieurs devront être compatibles.

Engagements du SCOT		Traduction dans le document d'urbanisme et dans le PADD	
MAITRISE FONCIERE ET SOLIDARITE			
Maîtrise foncière			
Mise en place et valorisation d'un outil de gestion		La commune de Saint-Martin-de-Landelles, en réalisant son PLU, se dote d'un outil cartographique à jour reflétant la situation de son territoire.	
Les documents d'urbanisme		En révisant son PLU, la commune démontre son intérêt pour un urbanisme et un aménagement de projet. Cela permet à Saint-Martin-de-Landelles d'intégrer les objectifs du SCoT. La réalisation de PLU est encouragée par le SCoT.	
Solidarité			
Equilibre entre les espaces urbains/ à urbaniser et les espaces agricoles		Tous les bâtiments d'exploitation ont été classés en zone A pour assurer leur protection. La plupart des terres fondamentales a été classée en zone A, toutefois, quand les enjeux de préservation se superposaient (en termes d'espaces naturels, zones de risques...), ces terres ont été classées en zone N, ce qui permet aussi leur protection. Ces espaces représentent une surface supérieure aux espaces urbains et à urbaniser. Un diagnostic agricole a été réalisé en concertation avec les agriculteurs de la commune.	
Pour un meilleur équilibre pôle-campagne		L'éloignement d'Avranches ou d'un autre grand pôle fait de Saint-Martin-de-Landelles, une zone rurale. Elle se revendique toutefois pôle rural. Pour que la commune conserve son statut, la municipalité met en place une politique volontariste pour le maintien des équipements, services et commerces qui sont un atout pour le dynamisme de la commune.	
Maîtrise de la consommation d'espaces consacrés à l'habitat		Les surfaces destinées à l'urbanisation futures et les surfaces en dents creuses ont été recensées et correspondent aux surfaces allouées par le SCoT pour la commune de Saint-Martin-de-Landelles. De plus, pour maîtriser l'espace dédié à l'habitat, la commune a choisi d'imposer une densité de 12 à 15 logements par hectare sur les zones 1AU.	
Pour une solidarité dans la consommation d'espaces pour l'habitat : des règles particulières		La consommation d'espaces nécessaires à l'habitat a été calculée à partir de la situation démographique actuelle (taille des ménages,...), de la croissance démographique constatée sur les dernières années, et des objectifs fixés par la commune en termes d'accueil de population.	
Maîtrise de la consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements		Saint-Martin-de-Landelles accueille une zone d'activités : la ZA du jardin. Cette zone d'activités, a été reconnue par la Communauté de communes de St-Hilaire du Harcouët et par le SCOT. Elle pourra avoir un développement futur, pour accueillir les activités économiques sur la commune. Les ZA recensées par le SCOT, permettent d'assurer les besoins du Pays en termes d'accueil d'activités économiques.	
Pour un équilibre entre les espaces urbains/à urbaniser/agricoles et les espaces naturels : vers des coefficients de solidarité pour maintenir et valoriser la répartition des grands espaces		La vallée de la Sélune et les secteurs humides ont été majoritairement classés en espaces naturels (zones N et NTval) pour en assurer leur protection.	

L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE	
La gestion de l'espace : la traduction de la trame verte et bleue	
Gestion spécifique à la trame verte	Les espaces naturels qualitatifs de la commune ont été identifiés et classés en zone Naturel à laquelle s'appliquera un règlement strict qui permettra de préserver ces espaces naturels. Enfin, des espaces boisés sont identifiés en vue de leur protection, et certaines haies ont été reportés sur le règlement graphique (au titre de la loi paysage), pour leur intérêt paysager, écologique ou social, et seront préservés.
Gestion spécifique à la trame bleue	La commune de Saint-Martin-de-Landelles est bordée par deux cours d'eau : la Sélune et le Lair et par leurs ramifications qui tracent autant de corridors humides sur le territoire. Ces cours d'eau seront conservés et leur usage réglementé de façon à assurer leur préservation et leur fonctionnement.
Les pratiques relevant de l'excellence environnementale	
Le pari de l'excellence pour les mouvements du sol	Le PLU règlemente les mouvements de terrain, et contraint à ce que les nouvelles constructions respectent au maximum la topographie du terrain avant travaux.
Le pari de la ruralité : des agricultures performantes, respectueuses et dynamiques	Le projet de PLU de la commune, prend en compte les besoins de l'activité agricole, et limite ses contraintes.
Le pari de l'excellence dans la valorisation des activités économiques	La municipalité valorise les activités, en facilitant les accès aux commerces, en ayant une démarche mesurée d'accueil de population...
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation maritime	Ne concerne pas la commune de Saint-Martin-de-Landelles
Le pari de l'excellence pour la gestion de l'occupation aérienne	Ne concerne pas la commune de Saint-Martin-de-Landelles
LES PRATIQUES VERTUEUSES EN URBANISME	
Mixité sociale	
Evolution de l'aménagement urbain souhaitée par le SCoT	
Qualité des documents d'urbanisme, ou pour le moins des réflexions préalables	La réalisation de ce document, a été rendue possible à la suite d'un diagnostic approfondi du territoire qui a permis de mener une réflexion sur les constats et les enjeux pour le territoire.
Synthèse des outils pour la prise en compte de la qualité urbaine	L'élaboration du PLU a permis de mobiliser un panel d'outils permettant au projet de Saint-Martin-de-Landelles de jouer en faveur d'un aménagement urbain de qualité par le biais de son PADD (polarités, limitation du mitage, cadre de vie...), des orientations d'aménagement définis pour l'ensemble des zones à urbaniser œuvrant pour des nouveaux quartiers qualitatifs, un règlement travaillé par secteur avec définition approfondie de la morphologie urbaine, des espaces public et paysager (notamment au

	travers des articles 6, 7 11, 13) ...
Une meilleure maîtrise des opérations : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), zone d'aménagement concerté (ZAC)	Des orientations d'aménagement et de programmation ont été prévues pour toutes les zones d'urbanisation future (1AU et 1AUx) et même un secteur en cœur de bourg (U).
Renouvellement urbain et maîtrise de la vacance	La vacance sur la commune de Saint-Martin-de-Landelles s'établit à 9,47%. Ce chiffre est relativement important et indique une situation lâche du marché foncier.
Densité	Les densités prévues pour les zones à urbanisation future doivent respecter le PLH, et le SCoT, soit un minimum de 10 lgts/ha. L'avancement du PLU s'est fait en concertation avec le syndicat mixte du Pays de la Baie, qui nous a orienté sur les densités prévues par le futur document du SCoT. Le projet de PLU de Saint-Martin-de-Landelles, a donc intégré les dispositions du SCOT approuvé. Dans le cadre de ses OAP, la commune est même allée plus loin en imposant des densités supérieures ou égales à 12 ou 15 lgts/ha.
Habitat léger de loisirs	La commune n'est pas concernée par les problématiques d'occupation illégale des terrains par des habitats légers de loisirs.
La qualité environnementale et énergétique des constructions	
Objectif du Grenelle de l'environnement	La commune de Saint-Martin-de-Landelles, a pris en compte ces objectifs, en limitant la consommation d'espaces. Elle a aussi intégré des objectifs en termes de préservation, de protection et de valorisation des espaces naturels. Enfin, le règlement ne s'oppose pas à l'utilisation de matériaux « écologiques » et à de nouvelles formes urbaines moins énergivores.
Code de l'urbanisme	Conformément à l'article L128-1 qui entend faciliter le recours aux constructions économes en énergie, et à l'utilisation des énergies renouvelables. Sur la commune de Saint-Martin-de-Landelles, les orientations d'aménagement, prévoient entre autres une orientation des constructions favorable aux économies d'énergie.
La prise en compte des espaces publics de transition entre ville et campagne	
Qualité des entrées de villes/villages et paysage	La PADD affiche clairement l'intention de la municipalité pour améliorer la qualité des entrées de ville par : «Valoriser le bourg et ses entrées. Les élus souhaitent intégrer au mieux les franges urbaines des espaces naturels et parallèlement effectuer des aménagements paysagers en entrée de bourg. »
Prise en compte des risques naturels	Les risques naturels que l'on rencontre sur la commune sont principalement liés à l'eau. La prise en compte de ces risques a été traduite avec un règlement adapté allant jusqu'à l'interdiction de construire pour les zones soumises à un risque d'inondation.

PERFORMANCES ECONOMIQUES	
Offre foncière à destination des parcs d'activités et des implantations commerciales	
L'aménagement des parcs d'activités	L'extension de la ZA du Jardin, est un projet soutenue par la communauté de communes et par le SCoT.
Le volet commerce du SCOT : raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes	Sur Saint-Martin-de-Landelles, plusieurs petits secteurs accueillent des entreprises. Toutefois, pour éviter une extension déraisonnée et non adaptée aux besoins de la commune, seule la ZA du Jardin sera étendue pour accueillir de nouvelles entreprises. Le souci de renforcer les centralités a été pris en compte.
Vers un tourisme durable	
Urbanisation et valorisation touristique	La commune de Saint-Martin-de-Landelles possède un patrimoine environnemental reconnu et une renommée touristique avérée. La vallée de la Sélune et les activités de pêche qui y sont associées, le parc de loisirs de l'Ange Michel, le cadre champêtre et la qualité des aménagements de cœur de bourg constituent autant d'atouts pour le développement touristique. Le Parc de Loisirs de l'Ange Michel connaît une fréquentation croissante qui nécessite une extension et des aménagements supplémentaires. Les élus souhaitent permettre ce développement à condition que la sensibilité du milieu soit respectée. De gros enjeux sont à intégrer du probable arasement prochain des barrages de la Sélune. Un potentiel de développement est à prévoir pour ce secteur.
Vers la certification environnementale des hébergements touristiques	La certification d'hébergements touristiques, est une démarche qui appartient aux propriétaires et gestionnaires d'hébergements touristiques, or la commune de Saint-Martin-de-Landelles n'en dispose pas.
La valorisation de la filière équine	Ne concerne pas la commune de Saint-Martin-de-Landelles
Des activités de plaisance	Ne concerne pas la commune de Saint-Martin-de-Landelles

4.4.2- Compatibilité avec le SDAGE Bassin Seine Normandie

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'article L.212-1 du code de l'Environnement indique que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

La commune de Saint-Martin-de-Landelles est incluse dans le SDAGE du Bassin Seine Normandie. Le Comité de Bassin a adopté le 29 octobre 2009 le plan d'actions pour la période 2010-2015, avec 10 principales propositions :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations,
- acquérir et partager les connaissances
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Ces différents objectifs, que l'on retrouve pour partie dans le SCOT du Pays de la Baie ont été respectés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Martin-de-Landelles.

Concernant les risques de pollution, le projet veille notamment à conserver les terres d'importance pour l'agriculture, notamment celles concernées par des plans d'épandage, afin de poursuivre la protection des eaux des nitrates d'origine agricole.

Au regard de la pollution des sols, la commune de Saint-Martin-de-Landelles n'a ouvert à l'urbanisation que des terrains desservis par l'assainissement collectif.

Par ailleurs, la commune présente des prairies humides. Ces espaces ont été classés en zone naturelle. L'ensemble des cours d'eau et leurs abords, correspondant aux espaces les plus humides, relèvent de la zone N stricte qui limite les éventuelles constructions à seulement quelques cas bien précis.

En matière de risques d'inondations, les secteurs répertoriés comme inondables, correspondant aux abords de certains cours d'eau, ont été identifiés au PLU. Dans ces espaces, le règlement interdit un développement de l'urbanisation. La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, y sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux risques liés aux inondations.

D'autre part, le développement de l'urbanisation entraînera inévitablement une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement. Afin de réduire les risques d'inondation dus à l'écoulement des eaux pluviales, le règlement demande que les aménagements réalisés sur tout terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ou dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales. A l'exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son

propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En zone U et 1AU, les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

La commune de Saint-Martin-de-Landelles est comprise dans le périmètre du SAGE du bassin de la Sélune. Le document a été approuvé le 20 décembre 2007. Les objectifs du SAGE du bassin de la Sélune sont les suivants :

Objectifs du SAGE Sélune	Traduction dans le PLU / Compatibilité
Objectif 1A : Réduire les apports polluants d'origine agricole	Cet objectif ne concerne pas la commune de St Martin de Landelles. On notera toutefois que l'élaboration du PLU a permis de réduire l'ouverture à l'urbanisation de 42 ha par rapport au document d'urbanisme précédent. Cette limitation de la consommation de l'espace agricole, ainsi que la densification des futurs projets d'urbanisation, va permettre de maintenir les surfaces suffisantes aux épandages agricole, et ainsi d'éviter une concentration des apports et donc des pollutions.
Objectif 1B : Réduire les apports polluants d'origine domestique et industrielle	Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été élaboré en parallèle du PLU. Ce schéma a vérifié que la station d'épuration est en mesure de recevoir et traiter les effluents supplémentaires en provenance des futures constructions prévues au PLU.
Objectif 2 : Aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative	Le PLU protège les zones humides et une partie des haies du territoire.
Objectif 3 : Préserver la faune et la flore des milieux aquatiques	Les zones à urbaniser sont prévues en dehors de toutes zones humides.
Objectif 4 : Assurer l'alimentation en eau potable des populations	Le PLU, via les annexes sanitaires, a pris en compte les capacités des équipements de production AEP desservant St Martin de Landelles.
Objectif 5 : Le devenir des barrages	Une zone NTval (vallée de la Sélune) a spécifiquement été identifiée pour tenir compte du devenir de la vallée de la Sélune en fonction du devenir des barrages.
Objectif 6 : Favoriser le développement des loisirs aquatiques	Une zone NTval (vallée de la Sélune) a spécifiquement été identifiée pour tenir compte du devenir de la vallée de la Sélune en fonction du devenir des barrages.
Objectif 7 : Apprendre à vivre avec la crue	Les zones à urbaniser sont prévues en dehors de toute zone inondable.
Objectif 8 : Améliorer la connaissance	Non concerné
Objectif 9 : Assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin	Non concerné

4.4.3- Compatibilité avec le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la Manche

La loi du 15 juillet 1975, modifiée, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, a fixé le cadre de la politique dans ce domaine. Le décret n° 96.1008 du 18 novembre 1996 a précisé les règles de planification pour les déchets ménagers et assimilés. Ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mars 2009. C'est un document opposable aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Les objectifs du plan départemental de gestion des déchets sont :

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

Saint-Martin-de-Landelles fait partie de la Communauté de communes de St-Hilaire du Harcouët qui exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets. Elle délègue ces compétences à plusieurs prestataires privés. Les habitants peuvent utiliser la déchetterie intercommunale de Saint-Hilaire du Harcouët au lieu-dit « Les Pare-Balles » pour l'élimination et la valorisation de leurs déchets encombrants. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de Saint-Martin-de-Landelles.

Les liens entre le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la Manche et le PLU de Saint-Martin-de-Landelles sont très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de veiller à ce que le PLU permette la mise en œuvre des modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets prévues au plan départemental. Dans ce sens, le PLU tend à faciliter, dans le champ de ses compétences, la gestion rationnelle des déchets en prévoyant des modalités de développement urbain ayant pour objectif de localiser prioritairement les extensions des espaces bâtis dans des sites présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, les réseaux et au regard de la collecte des déchets. De compétence intercommunale depuis le 1^{er} janvier 2012, la collecte se fait par ramassage une fois par semaine vers Pontmain.

4.4.4- Prise en compte des dispositions du Centre national de la propriété forestière

Conformément à [l'article L. 112-3](#) du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme est approuvé après avis de la chambre d'agriculture de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. Le PLU de Saint-Martin de Landelles tient compte de ses préconisations. Une analyse du contexte agricole a été réalisée. Cette analyse s'appuie sur un travail statistique, sur des échanges effectués avec les élus de la commune et sur une rencontre « diagnostic » organisée le 21 mars 2012 avec les exploitants agricoles de la

commune. Compromis entre les besoins de développement de la collectivité et la nécessaire préservation de l'activité agricole, le projet communal répond aux objectifs du PPRDF (Plan Pluriannuel de Développement Forestier, du PRAD (Plan Régional de l'Agriculture Durable). Les trois grandes thématiques abordées par ces dernier sont traités par le PLU.

❖ *La consommation des espaces agricoles par les projets d'urbanisation*

Les superficies dégagées pour accueillir le développement de l'urbanisation (à vocation résidentielle et économique) s'étendent sur 9,84 hectares. C'est la superficie nécessaire à la commune pour atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée afin de répondre aux besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'accueil d'activités.

Une analyse du contexte agricole a été menée afin notamment d'estimer l'impact de la mise en œuvre du projet sur l'activité agricole. Il apparaît que l'intégration des différentes parcelles agricoles dans les zones à urbaniser n'est pas de nature à porter atteinte aux différentes exploitations concernées.

Les zones à urbaniser prévues dans l'actuelle révision du PLU, sont toutes des zones classées en UB, UC, 1AUh, 2AUh du PLU en vigueur. Pour rappel, le PLU comportait 48,13 ha de zones à urbaniser (1AUL, 1AUh, 2AU, 2AUh) ; le projet de PLU en comporte 5,5 ha de zones à urbaniser (1AU, 1AUx, 2AU). Ces zones ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Les bâtiments d'exploitation les plus proches des zones urbaines et à urbaniser sont tous situés à plus de 600 mètres.

L'ensemble des agriculteurs ont été associés au diagnostic. Les exploitants concernés par les terres classées en zones AU n'ont émis aucune objection. L'ensemble de ces zones étaient déjà classées en zones urbaine ou à urbaniser au précédent PLU. Aucune nouvelle parcelle n'est passée d'un classement A à AU ou U.

❖ *La prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser*

Le projet des élus de Saint-Martin-de-Landelles, traduit dans le P.A.D.D et le zonage du P.L.U., concoure :

- à préserver les zones humides du territoire (classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords). Les constructions en zone humide seront interdites.
- à protéger la population contre le risque d'inondation (aucune nouvelle construction autorisée en zone inondable hormis les constructions nécessaires aux services publics),
- à lutter contre le ruissellement des eaux de pluies par la plantation de plusieurs haies sur talus prévues aux orientations d'aménagement.

❖ *La prise en compte de l'espace forestier et des activités liées dans l'instauration des zones à urbaniser*

La commune ne dispose que de plusieurs boisements de plus ou moins grandes superficies. Ces boisements, majoritairement situés dans la vallée de la Sélune ou en bordure du Lair sont préférentiellement classés en zone N et font l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage (L.123-1-5 III°2 du CU).

4.4.5- Dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

« Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention. La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en Basse-Normandie.

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue.

Ce schéma régional est soumis à enquête publique. Il comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale.

Le PLU doit prendre en compte les continuités écologiques définies aux échelles supérieures et préserver le patrimoine naturel remarquable.

Le PLU n'a pas vocation à planifier des activités humaines du territoire (telles que l'agriculture ou la gestion forestière) ou des travaux de restauration des continuités écologiques. Cependant, la traduction de la Trame verte et bleue dans ces documents peut se concrétiser à la fois par une identification cartographique et par l'inscription d'orientations ou de prescriptions de nature à assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Inscrire la Trame Verte et Bleue dans le PLU c'est :

- privilégier l'échelle intercommunale en s'appuyant sur les travaux du SCoT ;
- identifier le patrimoine naturel remarquable. Pour cela, il est recommandé de réaliser un inventaire terrain qualitatif des réseaux de haies et de mares sur le territoire communal, afin de pouvoir définir leur intérêt écologique et les hiérarchiser. En fonction de ce diagnostic, le ou les outils appropriés pourront être mis en œuvre afin de préserver ces deux réseaux emblématiques des territoires bas-normands de manière adaptée. Le vade-mecum liste l'ensemble des zonages et des outils pouvant être utilisés ; c'est au niveau de chaque territoire que le choix doit être arrêté avec l'ensemble des acteurs y intervenant ;

- préserver les continuités écologiques. La prise en compte des continuités écologiques du territoire au travers de l'inscription d'options d'aménagement opposables au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'intégrer la problématique des continuités écologiques au sein de l'aménagement durable du territoire ;
- privilégier l'utilisation d'outils réglementaires souples (élément remarquable du paysage, zonage approprié, outil EBC à utiliser avec modération notamment).

Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur

1. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eaux, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel. L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner les sites les plus sensibles ou abritant des éléments de la faune ou de la flore rares ou protégés. Les secteurs à urbaniser définis au PLU de Saint-Martin-de-Landelles ont donc été délimités en dehors de ces milieux naturels.

Ainsi, les fonds de vallées, les zones humides, les boisements, qui sont les milieux naturels les plus intéressants de la commune, ont été classés en très grande majorité en zone naturelles (N) en raison de leur intérêt patrimonial et naturel, qu'il convient de conserver.

Par ailleurs, la grande majorité des haies ont été protégées au titre de l'article L.123-1-5 III °2, permettant également de préserver la biodiversité du patrimoine bocager.

Ces différentes dispositions permettront en outre de conserver les corridors écologiques que sont les fonds de vallées et les haies.

Ainsi, le projet de PLU, par la définition de secteurs à urbaniser au sein du bourg, ne porte pas atteinte de façon significative aux milieux naturels existants sur le territoire communal. De plus, environ 30 hectares qui étaient en zone à urbaniser au PLU de 2007 sont réintégrés en zones naturelle et agricole dans le présent projet de PLU.

2. INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en termes de distribution de l'eau potable. Les foyers de St Martin de Landelles sont alimentés en eau potable par le SIAEP de la Région de Saint-Hilaire du Harcouët, et d'importations auprès du SIAEP de la Région de Juvigny-le- et de la Région de Reffuveille, ainsi que du Syndicat de production d'eau potable de la Baie et du Bocage. La prise en compte du projet de développement communal permet d'aboutir à une estimation des besoins supplémentaires d'approvisionnement en eau potable de 1796 m³ par an par rapport à aujourd'hui pour les habitants de St Martin de Landelles.

L'accroissement prévu de la demande en eau potable sera assuré par les équipements existants (capacité du captage suffisante). Des extensions de réseaux seront notamment réalisées pour les futurs secteurs à urbaniser.

Écoulement des eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Quelles que soient les zones, il est demandé de procéder à la réalisation de dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. En outre, dans les zones à urbaniser (1AU), la commune veillera à la réalisation de systèmes de récolte des eaux de pluies, conformément à la Loi sur l'Eau.

Aussi, il convient de rappeler qu'une grande partie des haies de la commune ont été protégées en vertu de l'article L.123-1-5-III°2 du code de l'urbanisme. Leur maintien contribuera à réduire les risques d'inondations dus à l'écoulement des eaux de pluies.

Qualité des eaux

Le développement de l'urbanisation engendre une augmentation du volume d'eaux usées. Les nouveaux secteurs urbains seront raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Une nouvelle station d'épuration de type lagunage a été mise en service en 2012. Elle reçoit les eaux usées de secteurs en assainissement collectif du bourg de St Martin de Landelles. La capacité de la nouvelle station d'épuration est de 800 équivalents-habitants. Elle est en 2013 à environ 73% de sa capacité, et a une capacité résiduelle d'environ 214 équivalents-habitants.

Les zones d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le Plan Local d'Urbanisme sont situées dans leur totalité à proximité immédiate de secteurs desservis par l'assainissement collectif. Afin d'assurer l'évacuation et le traitement des eaux usées nouvellement générées sur ces zones, les réseaux seront étendus.

Le dimensionnement actuel de la station d'épuration permet de répondre à l'ensemble de la charge de pollution supplémentaire générée par l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités programmées dans le P.L.U.

Concernant les zones en assainissement individuel, le règlement du PLU stipule qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Le classement en zone naturelle des cours d'eaux et de leurs abords, et des zones humides, permettra de conserver la qualité des eaux des ruisseaux en interdisant toute urbanisation nouvelle à proximité.

Par ailleurs, le territoire n'est concerné par aucun périmètre de protection lié à un captage d'eau potable.

Risques naturels

Le territoire présente un risque naturel lié au débordement de différents cours d'eau (risque d'inondation). Ces zones inondables sont inventoriées par la DREAL de Basse-Normandie.

Un figuré représente ces zones inondables sur le plan de zonage. Elles relèvent en très grande majorité des zones classées naturelles (zone N) au PLU, sans possibilité de nouvelle habitation.

Le règlement écrit du PLU stipule que sont interdits dans cette zone :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l'aléa inondation.

Il précise également que la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

3. INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste largement dominante en termes d'occupation du sol sur le territoire. L'agriculture à St Martin de Landelles est principalement tournée vers l'élevage bovin.

Un des sous-objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de « Conserver la vocation agricole du territoire ». Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- Classement de la totalité des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire (hors vallée de la Sélune), en zone Agricole. Aussi environ 50% du territoire est ainsi zoné en « A », où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics. A noter que les zones « N », si elles ne sont pas destinées à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles (elles peuvent néanmoins autoriser la mise aux normes et l'extension de bâtiments existants), elles peuvent pour autant être exploitées ; elles représentent près de 45% du territoire.
- Limitation de la dispersion de l'habitat, en bloquant l'urbanisation dans les hameaux ou lieux-dits et en privilégiant le développement du bourg. Aucune nouvelle habitation ne sera possible dans ces lieux-dits intégrées aux zones A et N : hormis la restauration ou la transformation d'usage de bâtiments sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la venue de nouveaux tiers n'y est pas possible.

Aussi les possibilités d'urbanisation définies dans le PLU ne gêneront pas l'activité agricole. Elles correspondent aux objectifs que s'est fixée la commune pour répondre à ses besoins en matière d'accueil de nouvelles populations et d'activités, dans le respect du principe d'équilibre.

4. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Saint-Martin-de-Landelles présente une image de commune rurale accueillante, grâce notamment à la vallée de la Sélune et ses abords boisés, mais également avec les éléments du paysage bocager.

Les élus ont émis le souhait, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de « Préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser ».

Une partie des haies de la commune seront protégées au titre de l'article L.123-1-5 III °2 du code de l'urbanisme. Cette protection vise notamment à préserver l'image bocagère de la commune, mais également à mieux intégrer le bâti dans le paysage. À noter qu'en cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée, prévoir des mesures compensatoires et fera l'objet d'un examen en commission spécifique.

Les fonds de vallées et zones humides ont été classées en très grande majorité en zone naturelle N afin de mieux les préserver. Aucune construction nouvelle n'est possible dans cette zone N, ni dans les secteurs de zones humides et espaces proches des cours d'eau.

Pour l'ensemble des lieux dits, seule la rénovation et l'extension mesurée sont possibles afin notamment de préserver leur caractère. Des mesures réglementaires ont été prises afin de limiter l'impact des restaurations et des nouvelles constructions dans le paysage.

En outre, il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, stipule que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

5. INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET SUR LE CADRE DE VIE

Alors que la commune de St Martin de Landelles dispose d'un cadre paysager agréable, la mise en œuvre du P.L.U. et des règles définies dans ce dernier permettra à la collectivité de maîtriser son urbanisation, en tenant compte notamment de l'activité agricole et de la présence de sites naturels (vallée de la Sélune). Le mitage, l'urbanisation éparse ne seront pas permis. Les petits hameaux seront maintenus en l'état mais aucune nouvelle habitation n'y sera possible.

Les élus ont choisi de conforter en priorité le bourg, compte tenu notamment de la présence des réseaux et de son moindre impact sur l'activité agricole.

Les secteurs destinés à accueillir de nouvelles constructions sont situés à l'intérieur ou en bordure de zones déjà construites, ce qui en font des espaces en mutation.

Des orientations d'aménagement ont été définies pour la majorité des secteurs à urbaniser. Elles permettront une meilleure intégration du bâti.

D'une manière générale, la qualité de vie qu'offre la commune est conservée : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, les principaux éléments identitaires du paysage sont protégés (haies), l'espace rural conserve majoritairement sa vocation agricole, et les zones urbaines disposent de prescriptions réglementaires destinées à favoriser l'insertion des constructions nouvelles avec le bâti ancien.

Indicateurs permettant l'évaluation des résultats de l'application du plan

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

L'article L123-12-1 précise que :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le Conseil Municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ces indicateurs sont élaborés en fonction des objectifs du PADD, et sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Axe du PADD	Sous-axe	Indicateurs de suivi	Entité en charge du suivi	Fréquence
1. Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain	Définir un rythme de croissance raisonnable en retrouvant le poids démographique des années 1990	Nombre d'habitants Nombre de logements construits sur la commune Superficie urbanisée	Commune INSEE (recensement de la population)	Annuellement
	Localiser le développement urbain autour du bourg	Superficie d'extension de bâtiments en zones A et N Nombre de bâtiments anciens qui ont bénéficié d'une transformation d'usage	Commune	Durée du PLU

	Diversifier l'offre en matière de logements locatifs en mobilisant autant que possible le parc vacant	Type de logements construits	Commune	Annuellement
2. Préserver le cadre de vie et poursuivre la valorisation du bourg	Veiller à un urbanisme respectueux de l'identité locale	Superficie urbanisée en dents creuses	Commune	Durée du PLU
	Privilégier le maintien du bâti existant et la réhabilitation, notamment hors du bourg	Superficie d'extension de bâtiments en zones N et A Nombre de bâtiments anciens qui ont bénéficié d'une transformation d'usage	Commune	Durée du PLU
	Valoriser le bourg et ses entrées	Nombre de logements locatifs construits	Commune	Annuellement
	Maintenir voire développer le bon niveau d'équipement offert à la population	Nombre, localisation et superficie des infrastructures et espaces aménagés	Commune	Durée du PLU

3. Conforter le tissu économique existant et accompagner le développement d'activités locales	Conserver la vocation agricole du territoire	Surface agricole utile (SAU) ; Nombre de sièges d'exploitation	Etat (RGA : Recensement Général Agricole) ; Commune	Durée du PLU
	Permettre le développement des artisans locaux et l'accueil de nouvelles entreprises en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement et en complémentarité avec la politique intercommunale	Superficie de la zone artisanale occupée	Commune	Durée du PLU
	Soutenir le maintien des commerces et services de proximité	Nombre de commerces et services	Commune	Durée du PLU
	Encourager le développement touristique en cohérence avec les potentialités du territoire et dans le respect de l'environnement	Réalisations / évolution des installations du Parc de loisirs de l'Ange Michel et des abords de la Sélune	Commune	Durée du PLU

4. Préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser	Protéger les milieux naturels identitaires du territoire	Superficie de zones boisées	Commune	Durée du PLU
	Préserver les continuités écologiques	Linéaire de haies protégées qui ont fait l'objet de destruction ; linéaire de haies plantées en mesures compensatoires Zones humides	Commune SAGE Sélune	Durée du PLU