

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Communauté de Communes de
Saint-Hilaire du Harcouët

Commune de Saint-Martin de Landelles



Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

planis
AMÉNAGEMENT • URBANISME • ENVIRONNEMENT

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

AXE 1 : FAVORISER UN ACCROISSEMENT MESURE DE LA POPULATION ET PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN 3

- ❖ DEFINIR UN RYTHME DE CROISSANCE RAISONNABLE EN RETROUVANT LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DES ANNEES 1990..... 3
- ❖ LOCALISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG..... 4
- ❖ DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN MOBILISANT AUTANT QUE POSSIBLE LE PARC VACANT..... 5

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU BOURG 6

- ❖ VEILLER A UN URBANISME RESPECTUEUX DE L'IDENTITE LOCALE..... 6
- ❖ VALORISER LE BOURG ET SES ENTREES 6
- ❖ MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT OFFERT A LA POPULATION 7

AXE 3 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT, ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES LOCALES 8

- ❖ CONSERVER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE 8
- ❖ 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 8
- ❖ SOUTENIR LE MAINTIEN DES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITES 9
- ❖ ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT 9

AXE 4 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET CONSIDERER LA VALLEE DE LA SELUNE COMME UNE TRAME VERTE ET BLEUE A VALORISER..... 10

- ❖ PROTEGER LES MILIEUX NATURELS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE 10
- ❖ PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES..... 10

SAINT-MARTIN DE LANDELLES: ENJEUX ET ORIENTATIONS 11

CARTE DE SYNTHESE..... 11

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- Il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune ;
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale ;
- Il constitue un lien de cohérence interne dans l'élaboration du dossier du P.L.U : le P.A.D.D. a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) doivent être élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durables exprime le projet politique de développement de la commune de Saint-Martin de Landelles à échéance d'une dizaine d'années.

Il s'articule autour de quatre axes principaux :

- ⊙ **Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain**
- ⊙ **Préserver le cadre de vie et poursuivre la valorisation du cœur de bourg**
- ⊙ **Conforter le tissu économique existant, et accompagner le développement d'activités locales**
- ⊙ **Préserver l'environnement et considérer la Vallée de la Sélune comme une trame verte et bleue à valoriser**

AXE 1 : FAVORISER UN ACCROISSEMENT MESURE DE LA POPULATION ET PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

❖ DEFINIR UN RYTHME DE CROISSANCE RAISONNABLE EN RETROUVANT LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DES ANNEES 1990.

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. En effet, la commune au début des années 1990 comptabilisait 1263 habitants, elle en compte aujourd'hui 1172¹.

Saint-Martin de Landelles souhaite retrouver son poids démographique du début des années 1990 et atteindre 1250 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années.

Cet objectif de population traduit la volonté des élus à pérenniser les commerces, les services et équipements, piliers de la vitalité de Saint-Martin de Landelles.

Pour atteindre cet objectif la commune doit permettre la production d'un certain nombre de logements sur les dix prochaines années. L'évaluation des besoins a été formalisée sur la base de trois facteurs : les objectifs démographiques, le desserrement des ménages, l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Au regard de l'analyse des données, le besoin en logements neufs est estimé à environ 90 unités sur la commune à l'horizon de 2025, soit environ 8 à 10 nouveaux logements par an pendant les dix prochaines 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.

¹ Chiffre INSEE : Recensement de la population 2011 – entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014

LOCALISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG

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 des sols.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace se traduisent notamment par :

- une diminution significative des espaces à urbaniser passant de 48 hectares dans le PLU approuvé en 2006 à moins de 6 hectares dans le présent PLU.
- une densité minimale imposée entre 10 et 15 logements par hectare

Le P.L.U. vise 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 de la route départementale 30. Les réflexions d'aménagement permettent de bien intégrer ces extensions, en réfléchissant leurs rapports avec le centre-bourg.

Un travail de recensement et de comblement des dents creuses est réalisé afin de limiter la consommation d'espaces.

En respectant la consommation d'espace préconisée par le SCoT, c'est au maximum 7,64 hectares qui seront consommés pour atteindre les objectifs de production de logements de croissance démographique.

Dans les hameaux, l'urbanisation sera contenue à l'existant. Sont autorisées la réhabilitation, la transformation d'usage pour les bâtiments identifiés dans le règlement du PLU ou l'extension mesurée des bâtiments existants.

❖ DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN MOBILISANT AUTANT QUE POSSIBLE LE PARC VACANT

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.

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET POURSUIVRE LA VALORISATION DU BOURG

❖ VEILLER A UN URBANISME RESPECTUEUX DE L'IDENTITE LOCALE

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.

❖ VALORISER LE BOURG ET SES ENTREES

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.

❖ MAINTENIR VOIRE DEVELOPPER LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENT OFFERT A LA POPULATION

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 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.

AXE 3 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT, ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES LOCALES

❖ CONSERVER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

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.

❖ 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

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, ...).

En tant que de besoin, le document d'urbanisme pourra être ajusté afin de permettre le développement souhaité.

❖ SOUTENIR LE MAINTIEN DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITES

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. Quelques locaux commerciaux sont actuellement vacants. 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.

❖ ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE ET DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

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.

Plus largement, la vallée de la Sélune doit elle aussi pouvoir répondre aux évolutions du site en permettant sa mise en valeur et l'accueil du public.

AXE 4 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET CONSIDERER LA VALLEE DE LA SELUNE COMME UNE TRAME VERTE ET BLEUE A VALORISER

PROTEGER LES MILIEUX NATURELS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

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 s'agit de réfléchir à une protection adaptée des espaces boisés en fonction de leur rôle paysager et écologique.

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

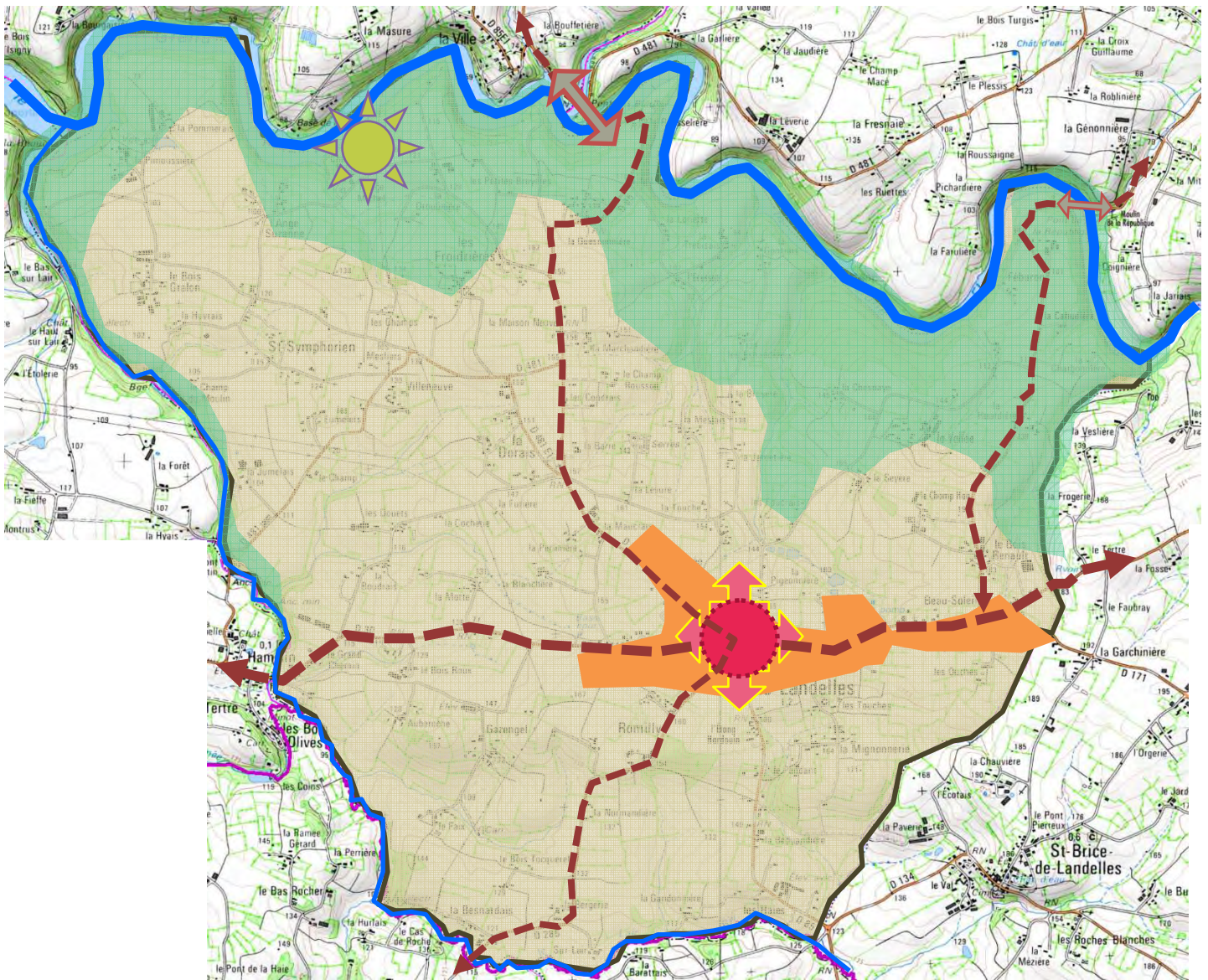
Afin de préserver la biodiversité, l'ensemble des continuités écologiques, constitués des habitats naturels « réservoirs de biodiversité » et des corridors écologiques devront être préservés.

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 du Pays de la Baie comme étant une des trames verte et bleue les plus importantes du Sud Manche.

SAINT-MARTIN DE LANDELLES: ENJEUX ET ORIENTATIONS

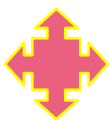
CARTE DE SYNTHÈSE



Secteur bâti du bourg



Cœur de bourg :
commerces, équipements, services, artisanat



Bourg à étoffer (habitat et activités)
en évitant la développement linéaire



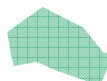
Principal axe routier



Pont : liaison routière



Cours d'eau structurant



Vallée de la Sélune
trame verte et bleue à valoriser



Parc de loisirs,
soutenir son développement



Secteur naturel d'habitat diffus
à vocation agricole