

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Communauté de Communes de Saint-Hilaire du Harcouët

Commune de Saint Martin de Landelles



Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



210 rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activité du Golf
50000 SAINT-LO

Téléphone 33 75 62 40
Télécopie: 02 33 75 62 47
Email: contact@planis.fr
Site Internet : www.cdhat.fr

DOSSIER D'APPROBATION

Révision du P.L.U

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

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en terme de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Pour la commune de Saint-Martin de Landelles, elles prennent la forme d'un schéma de principe accompagné d'une légende écrite détaillée.

Les règlements graphiques et écrits doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

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

Présentation générale

Cinq secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, ils sont tous dans la continuité du cœur de bourg.

Dans la mesure du possible et en fonction des opportunités foncières, le **phasage pour l'urbanisation** des secteurs respectera l'ordre présenté ci-dessous:

Secteur 1: Zone d'activités « Le jardin » classé 1AUx. Cette zone a une superficie de 2,3ha.

Secteur 2 : Zone urbaine « Le Clos Poirier » classé Ua. Cette zone a une superficie de 0,79 ha.

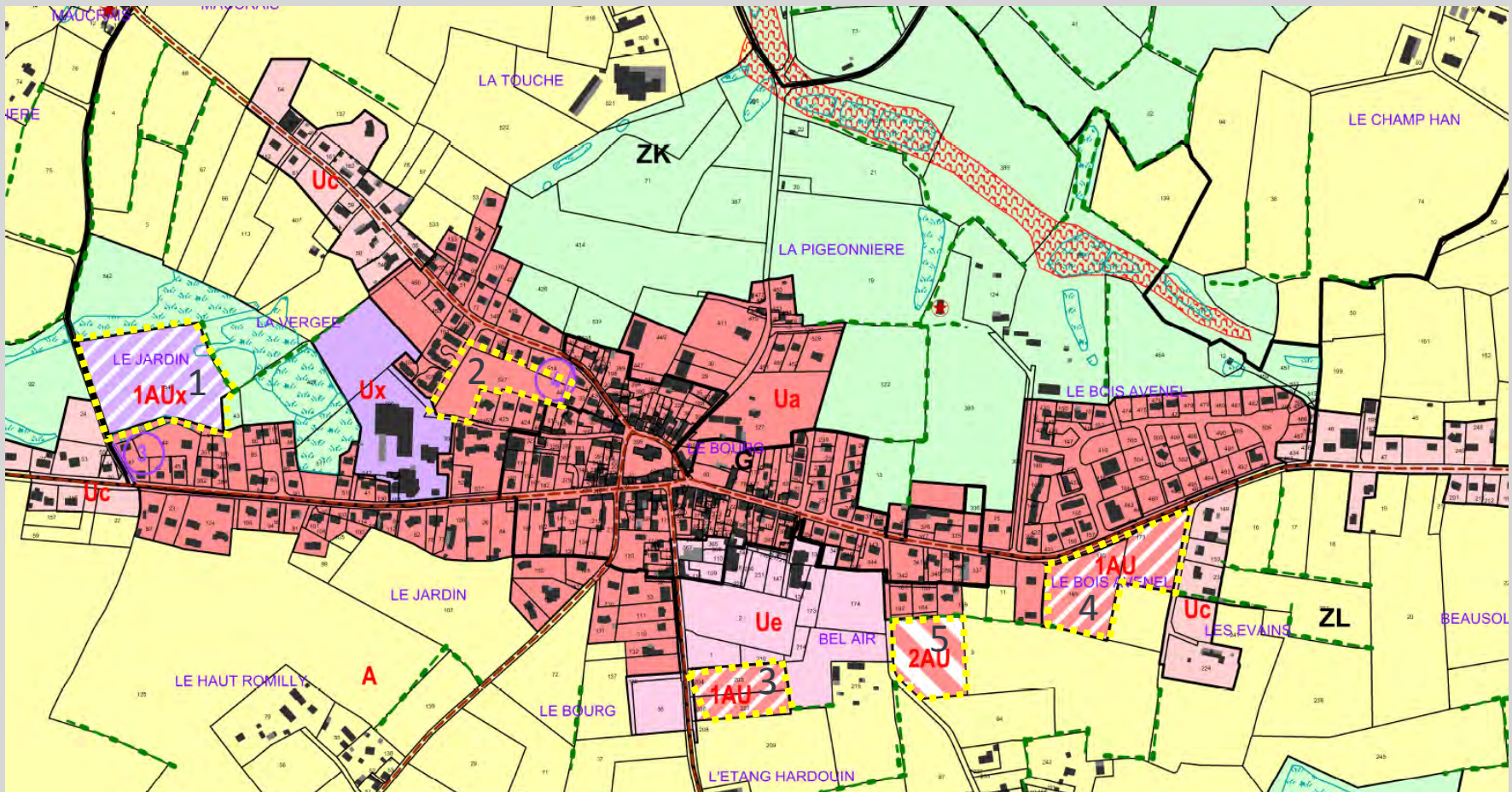
Secteur 3 : Zone à urbaniser « Sud du stade » classé 1AU. Cette zone a une superficie de 0,88 ha.

Secteur 4 : Zone à urbaniser « Les Evains Est » classé 1AU. Cette zone a une superficie de 1,70 ha.

Secteur 5: Zone à urbaniser « Bel Air » classé 2AU. Cette zone a une superficie de 0,99 ha.

Le secteur 2 présente un fort enjeu du fait de sa situation en cœur de bourg, se situant sur une parcelle où l'urbanisation s'est faite au coup par coup mais à proximité d'opérations denses.

Le secteur 3 présente un intérêt tout particulier du fait de la proximité immédiate des équipements (écoles, équipements sportifs)



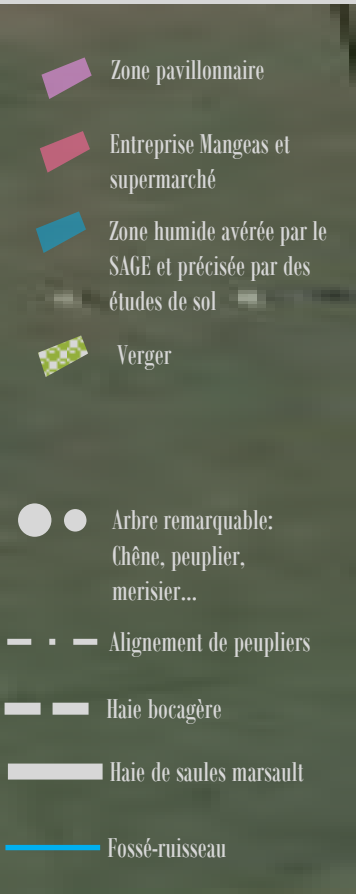


**Secteur n° 1:
Le Jardin
Secteur à vocation d'activités (1AUx)**

PAYSAGE

FICHE D'IDENTITE :

- Superficie: 2,29ha
- Labour, prairies, zone humide,
- Faible pente
- Présence d'un alignement de peupliers bordant la zone





Parcelles ZK 547



Parcelles ZK 547



Parcelles 5



Route de la Blanchère

LA VEGETATION



Accès par le chemin rural n°2



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT : schéma

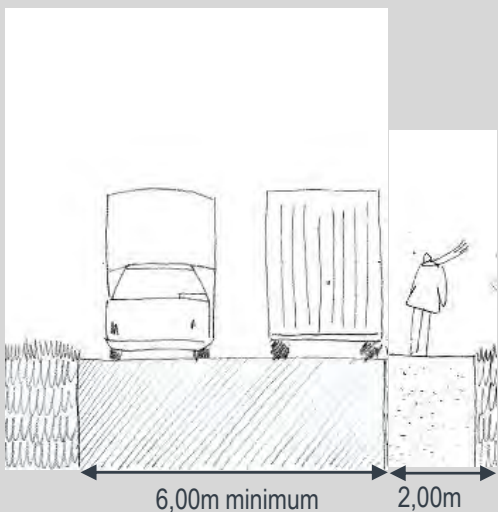


- Haie bocagère à créer en vue de protéger la vue et les habitations
- Haie ou alignement à créer
- Haie ou alignement à conserver/régénérer
- Fossé ou ruisseau à conserver comme support d'aménagement et de caractère du site
- Talus

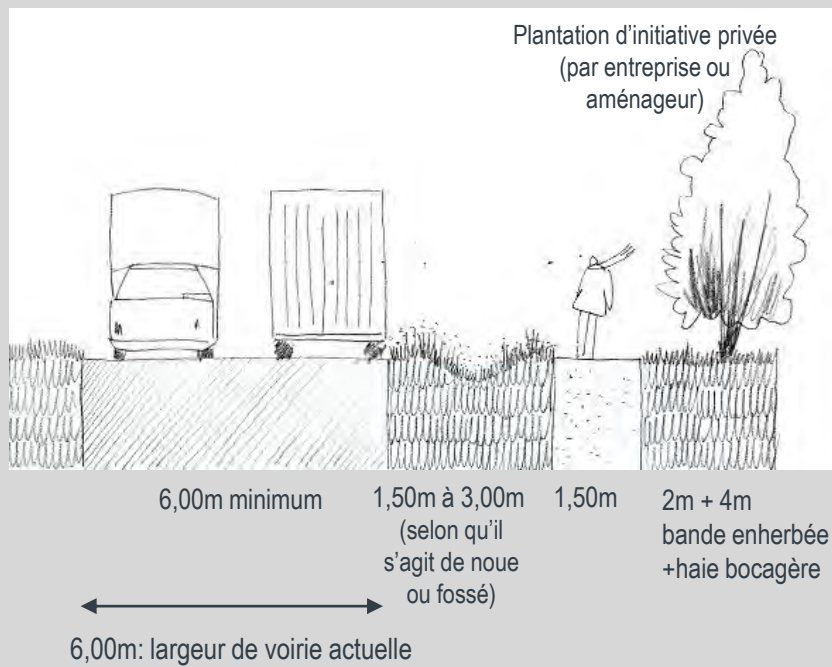
- LA RECOLTE DES EAUX PLUVIALES DE TOITURES ET ESPACES PRIVÉS SE FERA À LA PARCELLE.
- LES EAUX DE L'ESPACE PUBLIC SERONT RECOLTEES, SI POSSIBLE, PAR DES AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES DOUX (FOSSE, NOUE, DÉPRESSION, MARE...).
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ À METTRE EN PLACE LE LONG DU CHEMIN RURAL N°2. POUR LA CRÉATION DE LA LIAISON PIÉTONNE ET ÉLARGISSEMENT DE LA VOIE.
- RÉGLEMENTER LES AIRES DE STOCKAGE.

- Secteur d'étude
- Principe de desserte principale de la zone d'activités
- Retournement des véhicules PL à aménager
- Principe de desserte pour les véhicules légers sous réserve d'une aptitude de sol
- Liaison douce
- Emplacement réservé (sur les deux parcelles construites également)
- Aménagement sécurisé du carrefour
- Emplacement CUMA
- Zone humide à préserver

Principe d'aménagement Route de la Blanchère (sur la zone de contact avec les habitations existantes)



Principe d'aménagement Route de la Blanchère (sur la zone de contact avec la zone d'activités)





Secteur n° 2
Le Clos Poirier
Secteur à vocation d'habitat (Ua)

PAYSAGE

FICHE D'IDENTITE :

- Superficie: 0,79ha
- Entre cœur de bourg, programme HLM et entreprise Mangeas
- Légère pente observée au Sud
- Limité au Nord et au Sud par des fond de parcelles pavillonnaires



Urbanisation ancienne et son implantation typique

Zone pavillonnaire

Programme d'ensemble

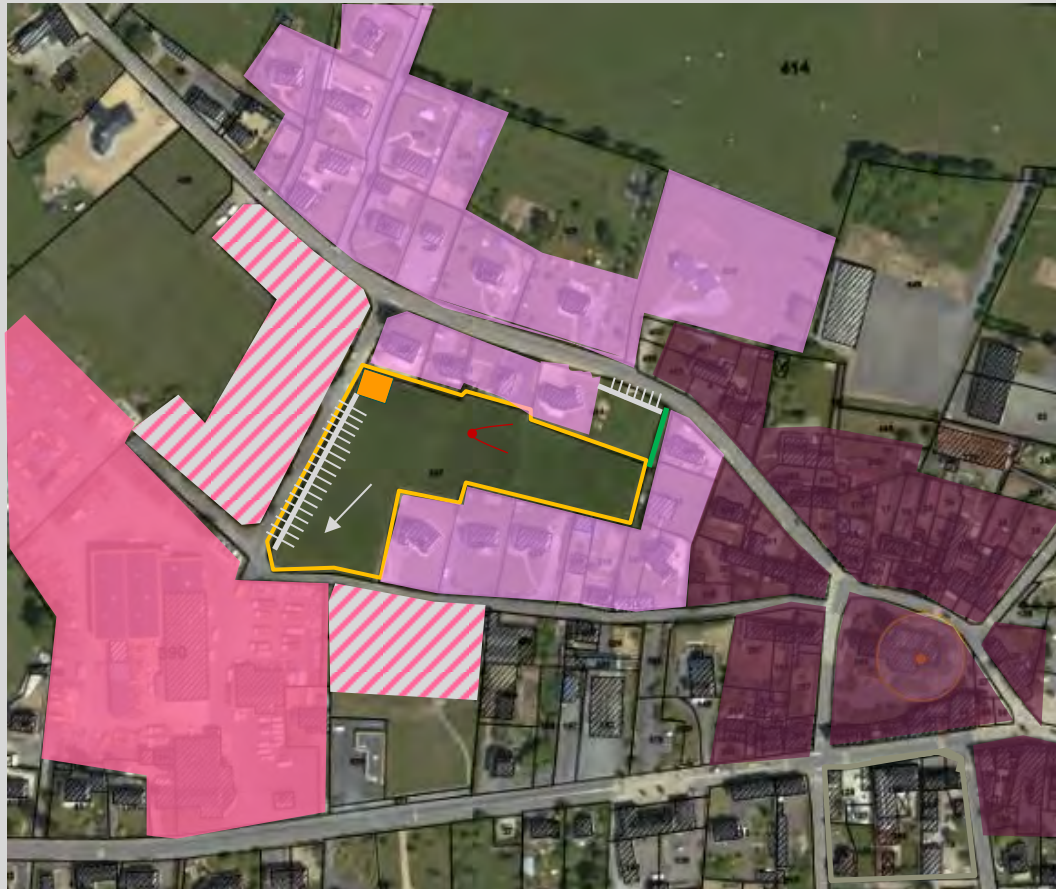
Entreprise Mangeas et supermarché

Talus

Chemin d'accès au champ

Sens de la pente

Vue sur l'église





Depuis la rue du Clos poirier Sud



Depuis la rue du Clos poirier Ouest



Depuis le fond de parcelle Nord-Est



La Résidence du Jardin, une implantation très intéressante en front de rue avec des décrochements et des passages.

Evocation du bourg ancien.

Un écho à faire avec les secteurs à urbaniser?



Limite du Est et Sud du site et vue sur l'église



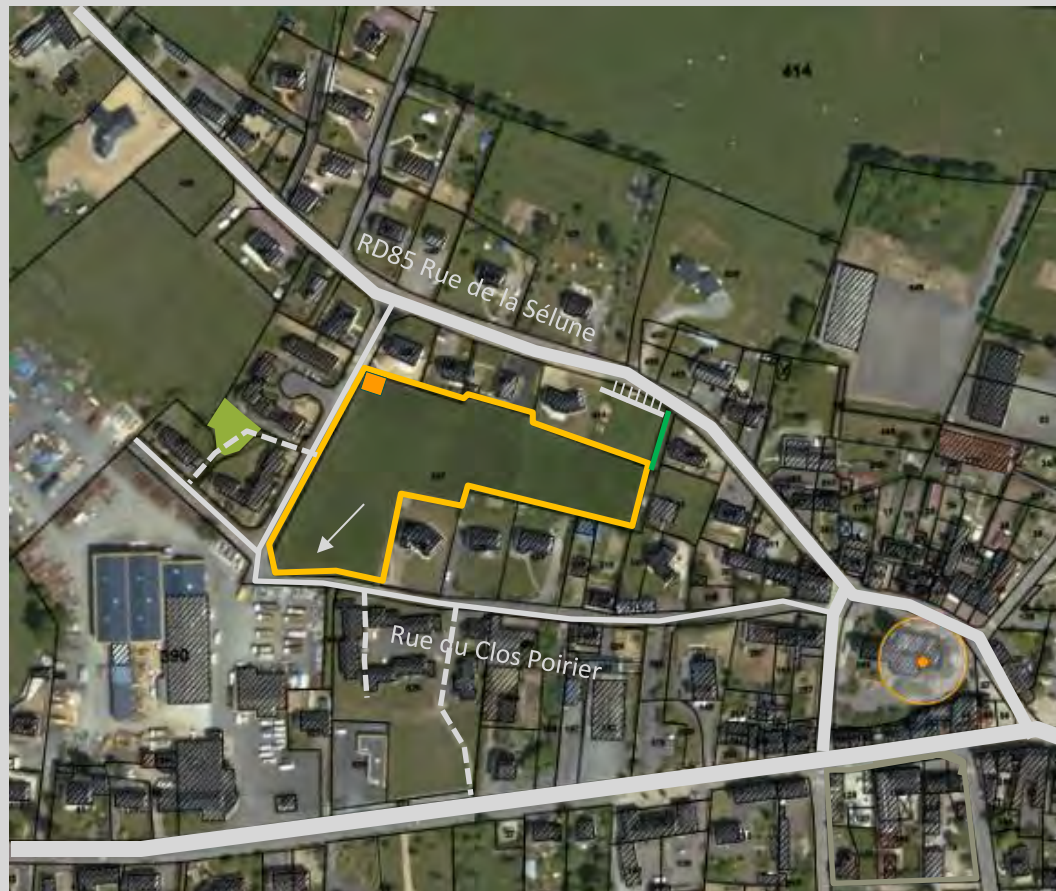
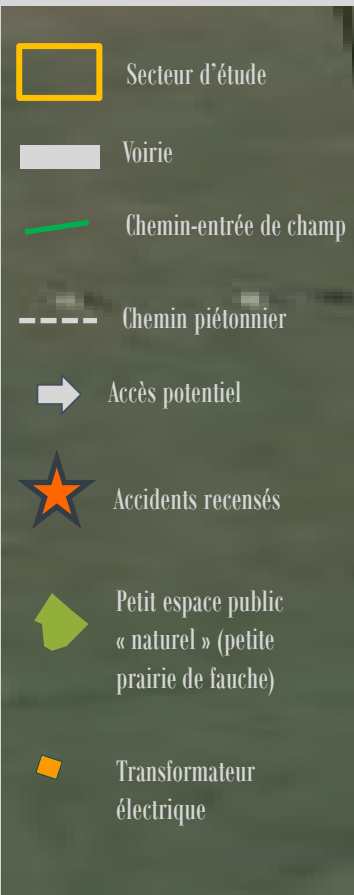
Limites du site: urbanisation récente en limite directe du site et aire de stockage de l'entreprise Mangeas à proximité du site



CIRCULATIONS

FICHE D'IDENTITE :

- Plusieurs dessertes possibles via la rue du Clos Poirier Sud ou Ouest.
- Ou via la rue de la Sélune (RD85) via une entrée de champ aujourd'hui étroite (4,00m environ) et qui présente un certain dénivelé par rapport à la voie (1,00m environ)
Aussi en sortie de parcelle depuis ce dernier accès, la visibilité à gauche est limitée par un talus.
- A l'Ouest de la rue du Clos Poirier, un petit chemin intéressant menant à un petit espace public verdoyant.





Passage piétonnier et espace vert sur le programme HLM



La rue du Clos Poirier

Passage reliant un champ, le secteur d'étude et la rue de la Sélune



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: schéma



Secteur d'étude



Principe de desserte principale des véhicules avec cour de retournement



Liaison douce à aménager sur la parcelle. *Emplacement et tracé à titre indicatif.*



Aménagement sécurisé en carrefour



Programme d'habitat dense (locatifs). Réflexion sur le rapport à la voie existante



Parking groupé. *Emplacement et tracé à titre indicatif.*



Emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison piétonne laissant accès à la parcelle 33



Liaison douce vers supérette

La densité devra être supérieure ou égale à 15 lgts/ha

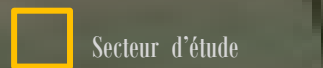


**Secteur n° 3
Sud du Stade
Secteur à vocation d'habitat (1AU)**

PAYSAGE

FICHE D'IDENTITE :

- Superficie: 0,88 ha
- En entrée Sud de la commune, dans un cadre verdoyant, entre prairies, équipements sportifs et cimetière
- Terrain exposé sur un versant Sud épousant une pente de 3,5%
- Prairie
- Longé par le parking du cimetière qui ne donne pas une belle image en entrée de bourg



Secteur d'étude



Urbanisation ancienne



Zone pavillonnaire



Équipement construit



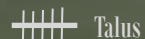
Équipement sportif



Cimetière



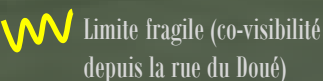
Haie remarquable



Talus



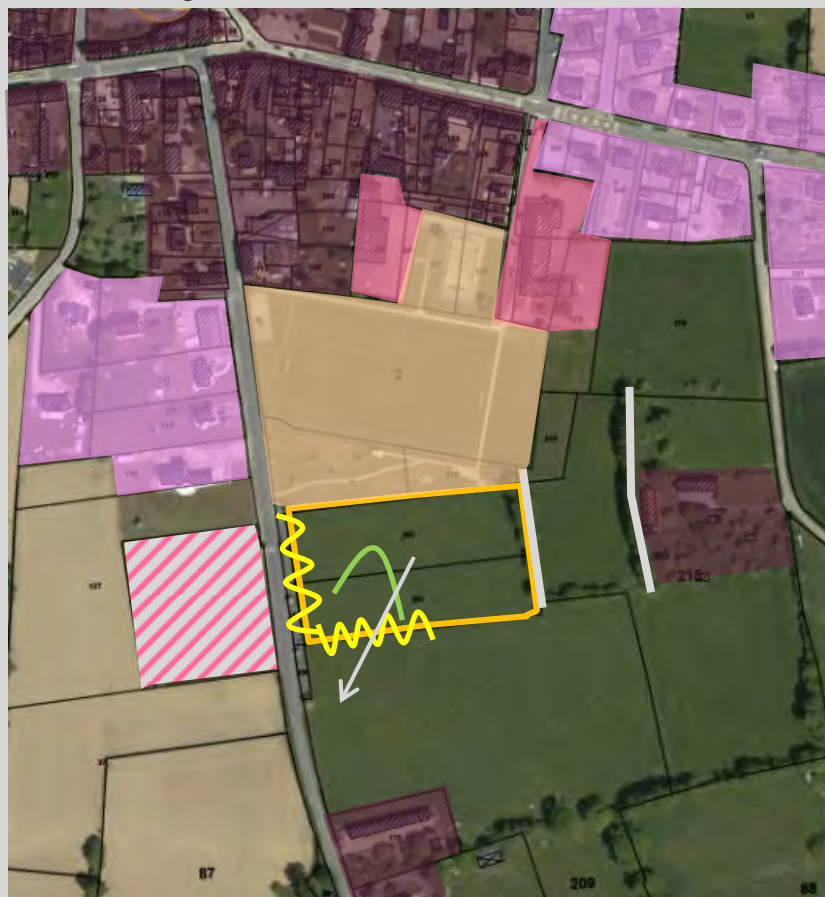
Pente



Limite fragile (co-visibilité depuis la rue du Doué)



Vue sur le grand paysage





Depuis la rue du Doué: Limite fragile



Depuis la rue du Doué: Limite fragile



Depuis le chemin du stade



À proximité immédiate: l'étang Hardouin.

Une implantation originale réussie où le végétal et l'inscription des maisons font une transition douce dans le paysage





*L'entrée dans le bourg:
Toujours la présence du végétal (sous
ses différentes formes) comme
respiration du bâti*



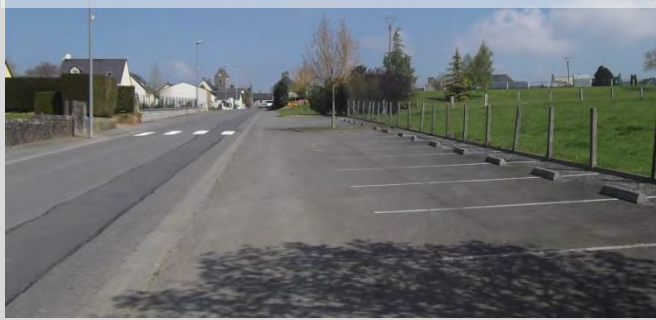
*Une implantation bâtie spécifique:
Pignon sur rue, cour sur rue,
alignement sur rue...*

CIRCULATIONS

FICHE D'IDENTITE:

- Situé en abord de la RD85
- Une liaison piétonne (dont GR) qui jouxte le site
- En limite d'un quartier qui sera urbanisé à cours terme avec une liaison envisagée.

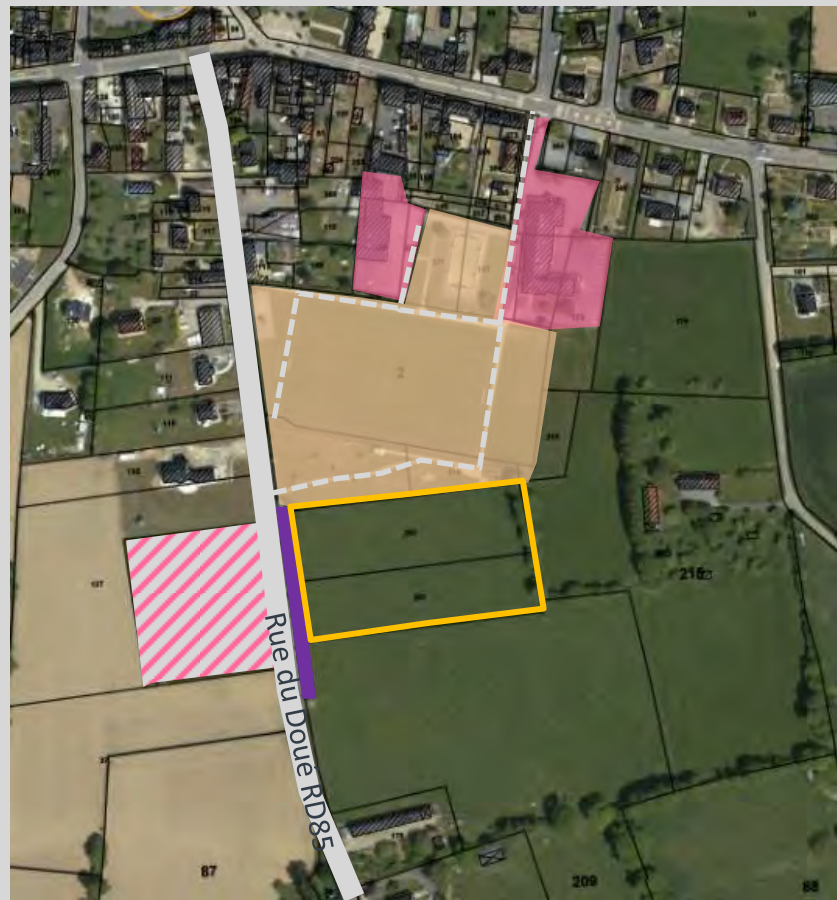
La présence de ce parking longeant la voie n'est pas fédérateur d'une « belle » entrée de bourg



Chemin du stade

Legend for the site plan:

- Secteur d'étude (Yellow outline)
- Desserte principale du site (White solid line)
- Liaison piétonne (Dashed line)
- Ecole et salle polyvalente (Pink solid color)
- Equipements sportifs (Tan solid color)
- Parking (Purple solid color)
- Cimetière (Pink and white diagonal stripes)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: croquis d'inspiration

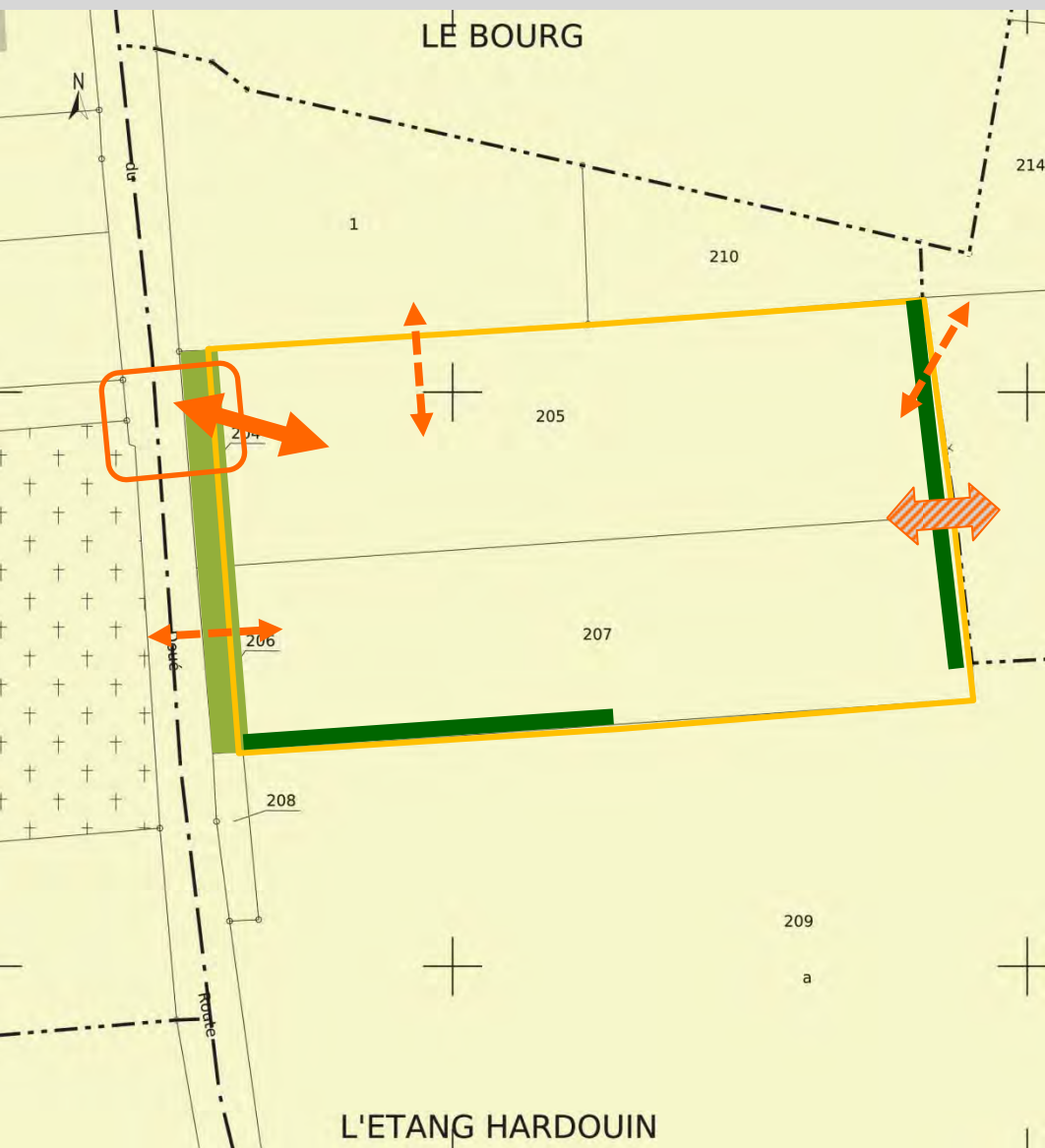


*Une entrée d'agglomération végétale
(avec aménagement du parking du cimetière)
Un quartier inspiré des hameaux*



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: schéma

*Une entrée d'agglomération végétale
(avec aménagement du parking du cimetière)
Un quartier inspiré des hameaux*



Secteur d'étude



Parking à aménager



Carrefour sécurisé (avec notamment une traversée piétonne pour relier le quartier et le cimetière)



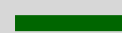
Principe de desserte des véhicules à double sens avec impasse. Emplacement à titre indicatif



Principe de desserte des véhicules à prévoir à long terme. Emplacement à titre indicatif



Liaison douce



Haie bocagère à créer ou conserver

La densité devra être supérieure ou égale à 15 lgts/ha










Secteur n° 4
Les Evains Ouest
Secteur à vocation d'habitat (1AU)

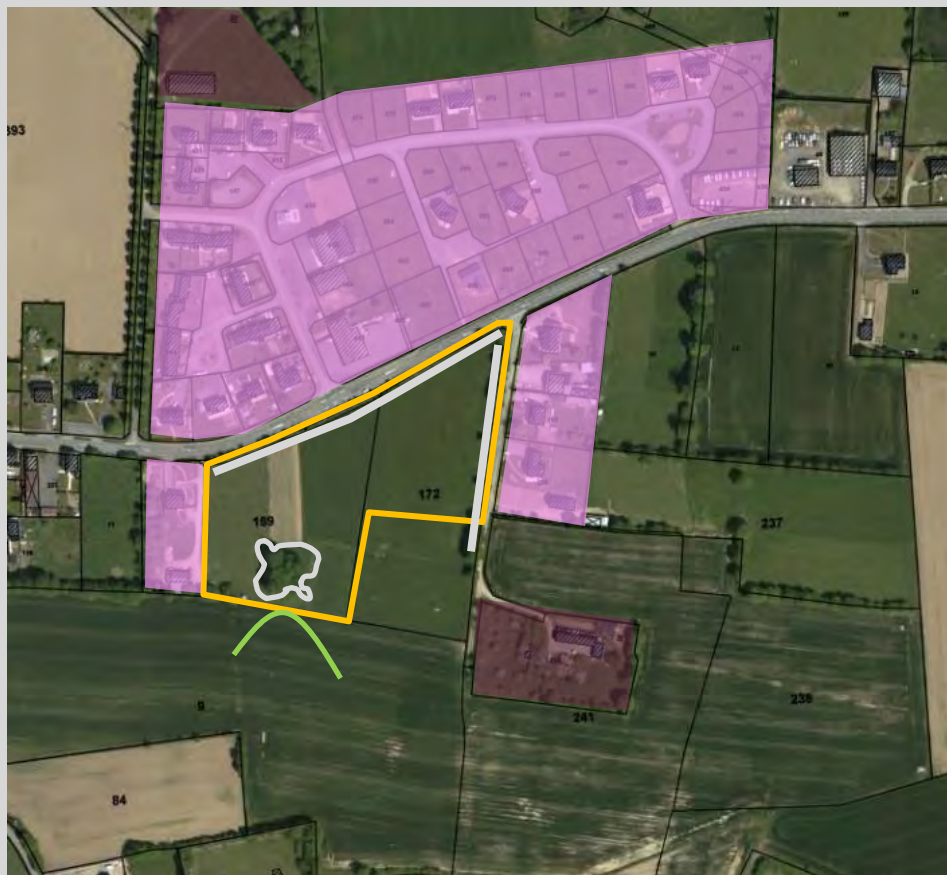
PAYSAGE

FICHE D'IDENTITE :

- Superficie: 1,7ha
- En entrée Est de la commune, dans un cadre verdoyant avec un début d'urbanisation
- Terrain en sommet de plateau présentant peu de pente
- En limite Sud, le regard embrasse le grand paysage
- Prairie



-  Secteur d'étude
-  Urbanisation ancienne
-  Zone pavillonnaire
-  Haie remarquable ou d'intérêt dans l'inscription paysagère du secteur
-  Végétation remarquable
-  Talus
-  Vue sur le grand paysage





1.



2.

1. Haie bocagère et ses beaux sujets longeant le chemin des Evains.

2. Haie de noisetiers longeant la rue du Haut Bourg/ Beausoleil (ou encore RD30)

3. et 4. Un bosquet original en fond de parcelle: un petit clos



3.



4.

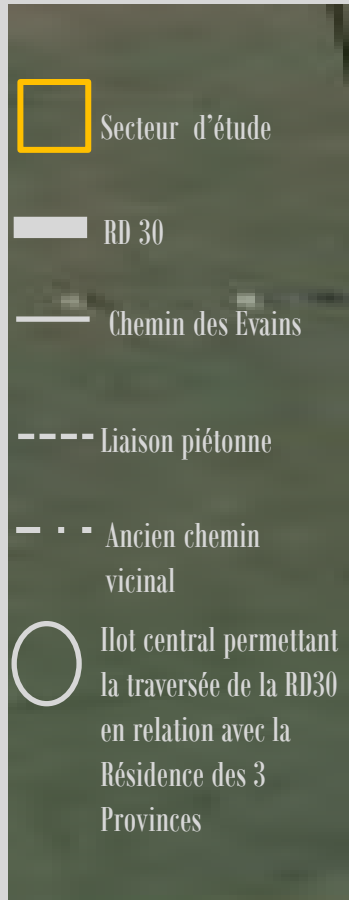


Vue sur le grand paysage depuis le fond de parcelle Sud







CIRCULATIONS

FICHE D'IDENTITE:

- Situé en limite directe avec la RD30
- Une liaison piétonne relie la résidence des 3 Provinces
- Des chemins vicinaux, aujourd'hui disparus, reliaient les hameaux au Sud



Legend:

-  Secteur d'étude
-  RD 30
-  Chemin des Evains
-  Liaison piétonne
-  Ancien chemin vicinal
-  Plot central permettant la traversée de la RD30 en relation avec la Résidence des 3 Provinces



Extrait cadastre napoléonien



La RD30: un îlot central permet la traversée de la voie pour relier la résidence des 3 Provinces













La petite route des Evains: Une emprise réduite (de 5,20 à 5,40m) et un haie bocagère intéressante qu'il serait souhaitable de préserver

Chemin piétonnier reliant la résidence des 3 Provinces



ORIENTATION D'AMENAGEMENT: schéma



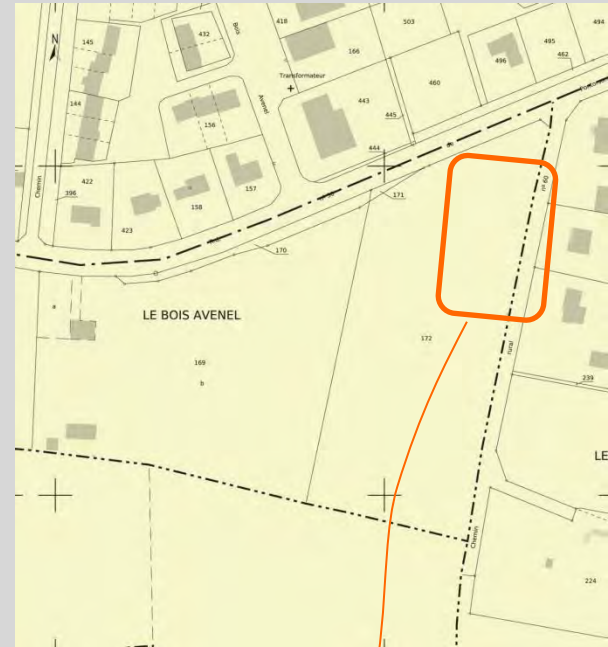
-  Secteur d'étude
-  Aménagement sécurisé du carrefour
-  Principe de desserte des véhicules à double sens avec impasse.
-  Accès direct des parcelles sur le chemin des Evains. Emplacement à titre indicatif
-  Principe de desserte des véhicules et liaison douce à prévoir à long terme.
-  Liaison douce
-  Bande de lots desservis par le chemin des Evains
-  Haie bocagère (comprenant des arbres de haut-jet) à conserver/régénérer ou à créer
-  Zone non aedificandi de 4m pour protéger les haies existantes et créées
-  Espace vert avec végétation existante à préserver

Conserver la haie de noisetiers (à tailler) + Planter quelques petits arbres sur les lots longeant la RD30.

La densité devra être supérieure ou égale à 12 lgts/ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT: croquis d'inspiration

Principes d'aménagement



Croquis de principe:

*Traitement des limites le long du chemin
des Evains:*

*Quelques arbres de haut-jet sont conservés
sur le talus*

ORIENTATION D'AMENAGEMENT: croquis d'inspiration

Principes d'aménagement

Croquis de principe:

Traitement des limites le long de la RD30:

La haie de noisetiers est taillée.

Chaque lot est planté d'au moins un arbre entre cette haie de noisetiers et la maison



Un arbre planté
au Nord de la maison



Orientation: Schéma, une traduction possible

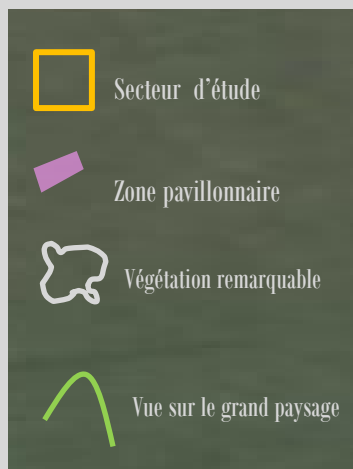


Secteur n° 5
Bel Air
Secteur à vocation d'habitat (2AU)

PAYSAGE

FICHE D'IDENTITE :

- Superficie: 0,99 ha
- En entrée Sud de la commune, dans un cadre verdoyant avec un début d'urbanisation
- Terrain en sommet de plateau présentant peu de pente
- En limite Sud, le regard embrasse le grand paysage
- Culture



Objectifs:

- ▶ **définir un lieu de vie**
- ▶ **créer une entrée de bourg qualitative sur la rue Bel Air**
- ▶ **conserver sur le site les arbres existants**

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement.

Une attention particulière sera mise en œuvre pour aménager une entrée de bourg qualitative et une frange entre la limite bâtie et l'espace naturel soignée.

L'accès au site s'effectuera en un point, depuis la rue Bel Air à l'Ouest.

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.