



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
**MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL AVRANCHES – MONT-SAINT- MICHEL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- TOME 5 - LES JUSTIFICATIFS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

RECTIFICATION

Procédure engagée à la demande
de la Cour d'Appel

PIÈCE N°06

Vu pour être annexé à la délibération du 06 avril 2023

Pour le Président

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme







Sommaire

<u>PREAMBULE</u>	7
<u>LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX</u>	8
<u>LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI</u>	10
<u>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</u>	11
<u>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT</u>	20
<u>I. LA MISE EN ŒUVRE DU PADD</u>	20
<u>II. LA DELIMITATION DES ZONES</u>	20
<u>A. LA ZONE U</u>	21
1. LES SECTEURS UH	21
2. LE SECTEUR UR	24
3. LES SECTEURS UE	24
4. LES SECTEURS UT	24
5. LES SECTEURS UZ	25
<u>B. LA ZONE AU</u>	28
1. LES ZONES AU DEDIEES A L'HABITAT (1AUH ET 2AUH)	28
2. LES ZONES AU A VOCATION MIXTE (1AUX)	34
3. LES ZONES AU DEDIEES AUX ACTIVITES (1AUZ ET 2AUZ)	35
4. LES ZONES AU DEDIES AU TOURISME (2AUT)	42
<u>C. LA ZONE A</u>	42
1. LA ZONE A	42
2. LA ZONE AEQ	42
3. LES ZONES AE, AT ET AZ	45
<u>D. LA ZONE N</u>	45
1. LA ZONE N	45
2. LES ZONES NC, NE, NL, NP, NT ET NZ	45
3. LES SECTEURS NB (DEDIES AUX BERGERIES DE PRES-SALES)	46
4. LES ZONES NR (ESPACES NATURELS REMARQUABLES)	46
5. LA ZONE NRM (ESPACES NATURELS REMARQUABLES EN MER)	46
<u>E. LES STECAL (SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES)</u>	46
1. DETERMINATION DES STECAL	46
2. PRECISIONS METHODOLOGIQUES	47
3. JUSTIFICATION DES CONDITIONS DE HAUTEUR, D'IMPLANTATION ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS	48
4. LES DIFFERENTS TYPES DE STECAL	51
<u>F. LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES DU ZONAGE DU PLU</u>	106
1. LES ESPACES BOISES CLASSES EXISTANTS OU A CREER (L113-1)	106

2.	LES ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)	106
3.	LES ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS PAYSAGERS (L151-19)	106
4.	LES ZONES HUMIDES A PRESERVER (L151-23)	107
5.	LES EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41).....	107
6.	LE PERIMETRE DE PRISE EN COMPTE D'UN RISQUE TECHNOLOGIQUE (R151-31)	107
7.	LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES (R151-35)	107
8.	LES MARGES DE REcul	108
9.	DES SECTEURS DE CARRIERE AUTORISEE (R151-34 DU CU).....	108
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP		109
I.	<u>LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD : LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PADD</u>	
	109	
II.	<u>LA COMPLEMENTARITE DES OAP AVEC LE REGLEMENT</u>	112
III.	<u>LA PORTEE DES SCHEMAS D'OAP</u>	114
<u>DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE</u>		117
<u>SYNTHESE DE LA CONCORDANCE ENTRE LES OBJECTIFS DU PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE</u>		118
<u>TABLEAU DE SURFACES</u>		122
I.	<u>LA CONSOMMATION D'ESPACE DES DOCUMENTS D'URBANISME A L'ECHELLE COMMUNALE</u> ...	123
A.	<u>LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT</u>	123
B.	<u>LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES</u>	124
II.	<u>LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE SCOT</u>	125
<u>L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE</u>		126
<u>LE PLUI ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</u>		129
I.	<u>JUSTIFICATION DU RESPECT DE LA LOI LITTORAL DE LE PLUI</u>	130
A.	<u>L'IDENTIFICATION DES COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL DANS LE PROJET DE PLUI</u>	
	130	
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT (L321-2)	130
2.	LA DETERMINATION DES COMMUNES LITTORALES DANS LE SCOT	130
3.	LA DETERMINATION DES COMMUNES LITTORALES DANS LE PROJET DE PLUI	131
B.	<u>L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES</u>	132
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-8)	132
2.	LA DETERMINATION DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES AU SEIN DES COMMUNES LITTORALES DANS LE SCOT	132
3.	LA DETERMINATION DES ZONES URBANISEES AU SEIN DES COMMUNES LITTORALES DANS LE PROJET DE PLUI	134

C.	<u>L'EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE</u>	135
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-13)	135
2.	LA DETERMINATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR) DANS LE SCOT	136
3.	LA DETERMINATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR) DANS LE PROJET DE PLUI	137
D.	<u>L'URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE DES 100M</u>	138
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-16 A L121-19)	138
2.	LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100M DANS LE SCOT	138
3.	LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100M DANS LE PROJET DE PLUI	138
E.	<u>LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL</u>	139
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-21)	139
2.	LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL DANS LE SCOT	139
3.	LA DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL DANS LE PROJET DE PLUI	139
F.	<u>LA PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION</u>	140
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-22)	140
2.	LA DETERMINATION DES COUPURES D'URBANISATION DANS LE SCOT	140
3.	LA DETERMINATION DES COUPURES D'URBANISATION DANS LE PROJET DE PLUI	140
G.	<u>LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES</u>	143
1.	CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-23 A L121-26)	143
2.	LA DETERMINATION DES ESPACES REMARQUABLES DANS LE SCOT	143
3.	LA DETERMINATION DES ESPACES REMARQUABLES DANS LE PROJET DE PLUI	144
II.	<u>LE CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES</u>	149
A.	<u>CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME (L121-27)</u>	149
B.	<u>LA DETERMINATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS DANS LE SCOT</u>	149
C.	<u>LA DETERMINATION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS DANS LE PROJET DE PLUI</u>	149
D.	<u>IDENTIFICATION DES EBC</u>	149
E.	<u>LA PROPOSITION DE CLASSEMENT EN EBC RETENUE DANS LE PROJET DE PLUI</u>	150
F.	<u>JUSTIFICATIONS PAR COMMUNES</u>	151
1.	AVRANCHES	152
2.	BEAUVOIR	160
3.	CEAUX	163
4.	COURTILS	164

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

5.	DRAGEY-RONTHON	164
6.	GENETS.....	178
7.	HUISNES-SUR-MER.....	186
8.	MONT-SAINT-MICHEL.....	193
9.	LE-VAL-SAINT-PERE	193
10.	MARCEY-LES-GREVES	205
11.	POILLEY	207
12.	PONTAUBAULT	212
13.	PONTORSON.....	219
14.	SAINT-JEAN-LE-THOMAS	239
15.	SAINT-QUENTIN-SUR-LE-HOMME	245
16.	VAINS	254
	<u>ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ACTIVITE AGRICOLE.....</u>	259
I.	<u>INCIDENCES GENERALES DES PROJETS D'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE.....</u>	259
II.	<u>INCIDENCES PARTICULIERES DES PROJETS D'URBANISATION SUR LES STRUCTURES AGRICOLES PROFESSIONNELLES</u>	259

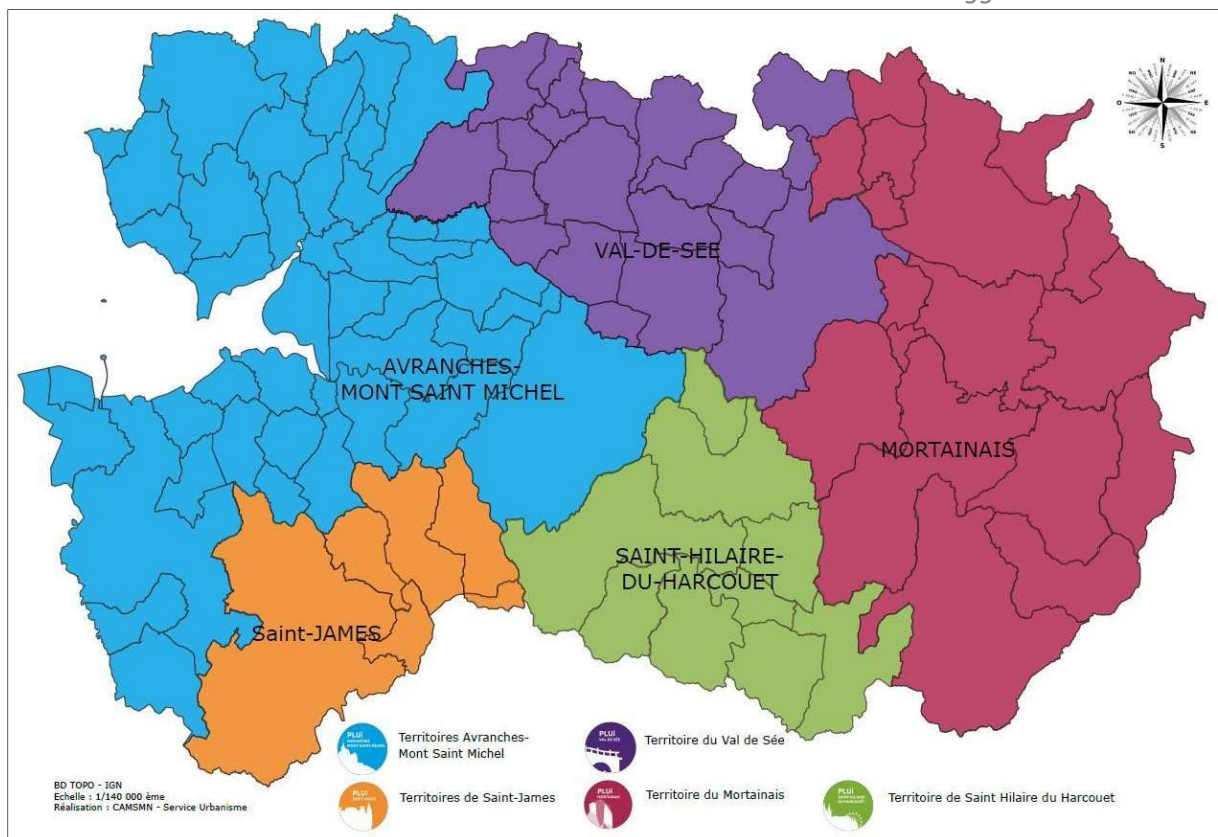
PREAMBULE

Le 1er janvier 2017, les Communautés de Communes Avranches-Mont-Saint-Michel, Mortainais, Saint-Hilaire-du-Harcouët, Saint-James, et Val de Sée ont fusionné pour devenir la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel - Normandie. Préalablement à cette fusion, l'ancienne Communauté de Communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel avait engagé sur son propre territoire une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le présent document est donc relatif au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel. Pour cette raison, les données de diagnostic, qui ont été réalisées avant le 1er janvier 2017, font référence à l'ancienne Communauté de Communes d'Avranches-Mont-Saint-Michel.

Le présent PLUi s'inscrit dans la démarche globale du **projet de territoire** défini par le Communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie pour la période 2020-2030.

Territoire des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux de la Communauté d'Agglomération



LA PARTIE DEDIEE AUX JUSTIFICATIONS DES CHOIX

La structure principale du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi » du rapport de présentation est régie par l'article suivant du code de l'urbanisme :

L151-4

*Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.***
(...)

*Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années** précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il **expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.***
*Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** 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 (...)*

Ainsi, selon les dispositions de l'article L151-4, la **structure PRINCIPALE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers au cours des dix dernières années est réalisée dans le chapitre « Diagnostic » partie « Contexte urbain ».

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF

La structure secondaire du chapitre 4 « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi » du rapport de présentation est régie par les articles suivants du code de l'urbanisme :

L151-6

*Les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

L151-8

*Le **règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*

**R151-2**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

R151-9

*Le **règlement** contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.*

Ainsi sur la base des dispositions des articles L151-6, L151-8, R151-2 et R151-9 du code de l'urbanisme, la **structure SECONDAIRE** du chapitre « Justifications des choix retenus pour établir le projet de PLUi » du rapport de présentation présente les parties suivantes :

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

La mise en œuvre du PADD

La délimitation des zones

Les éléments complémentaires du zonage du PLU

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre opérationnelle du PADD

La complémentarité des OAP avec le règlement

Le choix des secteurs d'OAP

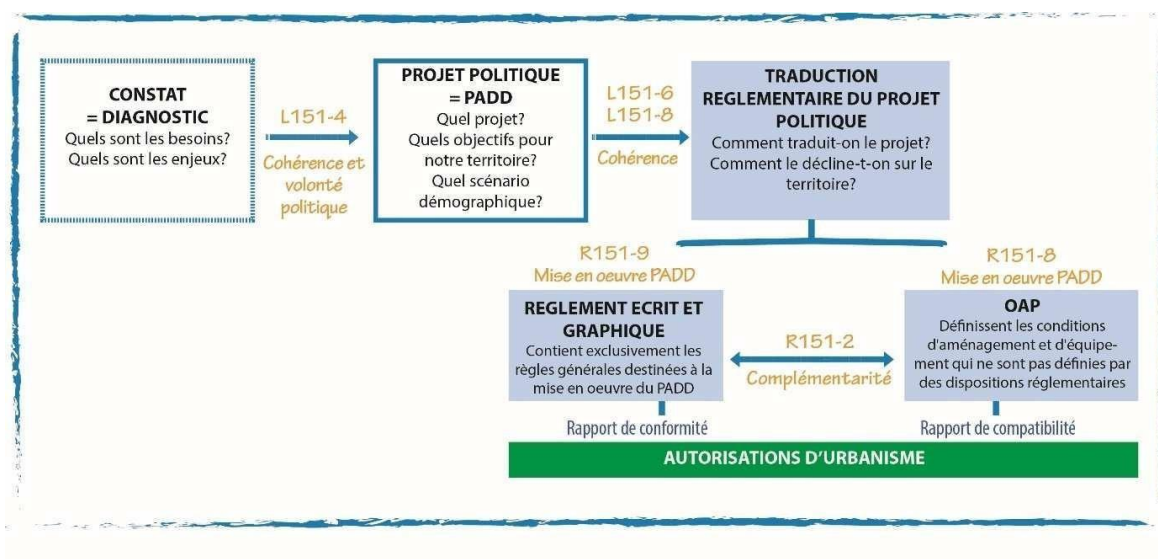
DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES : TABLEAU RECAPITULATIF

LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI

Le schéma ci-dessous illustre la démarche d'élaboration du PLUi et les justifications qui sont explicitées dans le présent chapitre.

Pour chaque partie de ce chapitre, le pictogramme suivant :  sera localisé sur le schéma afin de guider le lecteur dans la compréhension des justifications des choix retenus, vis-à-vis des liens qui existent entre les différentes pièces du projet de PLUi.



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD réalisé fait écho aux enjeux issus du diagnostic de territoire et du SCOT. Ainsi, chaque orientation qu'il contient est le fruit d'un choix politique basé sur les dynamiques locales et les orientations supra communales.

Concernant la fixation des objectifs chiffrés :

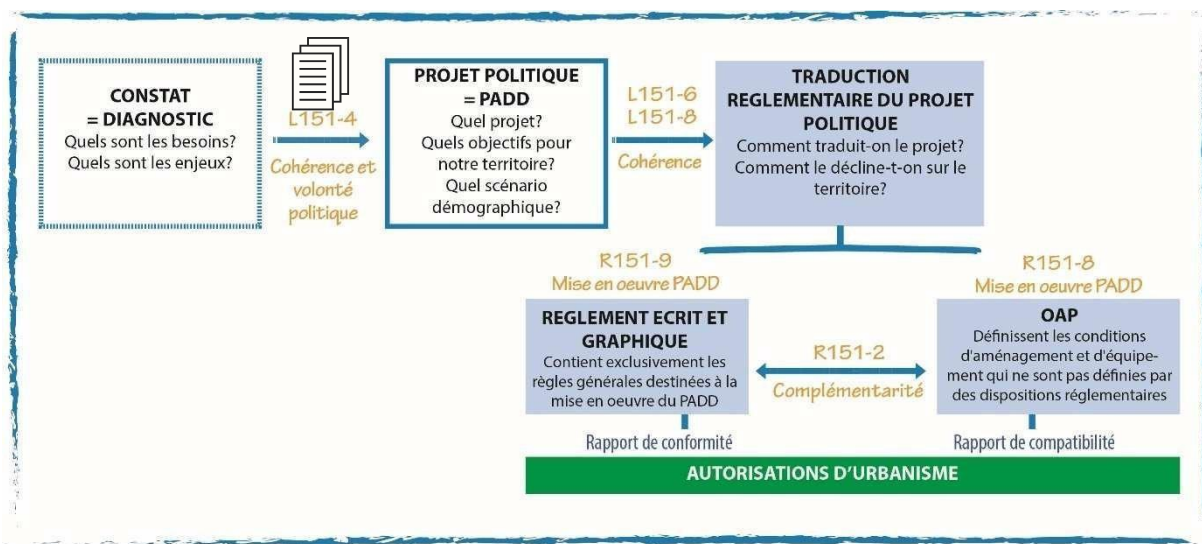
L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, contenus dans le PADD, ont été fixés suite à une analyse croisée des dynamiques économiques/démographiques dévoilées dans le diagnostic, et des orientations supra communales (SCOT).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace peuvent être traduits via plusieurs outils qui peuvent être cumulés :

- Un pourcentage de réduction de la consommation foncière par rapport à une période ou à un document de référence (les dix années précédentes ou le document d'urbanisme précédent). Ce pourcentage peut être décliné par thème. Par exemple : x% de résorption de la vacance, x% de valorisation du potentiel densifiable, x% d'optimisation des espaces mutables...
- Une densité minimum moyenne pour les nouvelles opérations d'habitat de type « Nombre de logements /ha ».

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain sont principalement traduits via la fixation d'une enveloppe foncière maximale en extension concernant les besoins en habitat, équipements et activités.

Ces réflexions et décisions ont principalement eu lieu au second semestre 2017.



Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
En matière de développement urbain	
- Conforter l'armature urbaine du territoire (pôle avranchin, espace périurbain au pôle avranchin, pôles de proximité et petits bourgs)	- Valoriser les atouts de chaque commune - Une organisation avec un pôle urbain majeur autour d'Avranches et des pôles d'appui à Sartilly-Baie-Bocage, Pontorson, Ducey-les-Chéris et Isigny-le-Buat. Hors pôles, les relais locaux sont quant à eux assurés par les bourgs des communes rurales et littorales. Le pôle urbain majeur assure une part significative du développement économique et résidentiel. Il répond également aux besoins des habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle. A l'échelle des sous bassins de vie qu'ils animent, les pôles d'appui développent des fonctions relais tant sur le plan résidentiel, économique que des services et équipements à la population. Hors pôles, dans les communes rurales et littorales, un rôle d'animation locale du territoire doit permettre d'assurer le maintien des services, des équipements et activités existantes, de conforter l'identité et la convivialité villageoises
- Optimiser le foncier dans un contexte de réduction de la consommation d'espace	- Organiser une production de logements respectueuse des espaces naturels et agricoles - La résorption de la vacance et la densification mènerait à produire 1 200 logements en tissu urbain existant, sans consommation d'espace. - Des actions seront mises en œuvre pour permettre, sur le bâti existant ayant perdu sa vocation première, le changement de destination en vue de l'accueil de nouvelles populations, d'activités économiques ou de développement du tourisme rural. Ces possibilités de création de logements combinées à la valorisation des secteurs bâtis de constructions à l'abandon et à une définition ajustée des extensions d'urbanisation permettront de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de limiter les impacts sur les exploitations. - Des densités de logements à l'hectare prévues sur les différents types de communes (20, 15 et 10 logements) et à des actions sur les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants - Sur la période filant jusqu'à 2030, cette estimation permet de limiter la consommation d'espaces pour l'habitat à 180 hectares. - Auxquels s'ajoutera la consommation foncière liée aux activités économiques qui sera au maximum celle accordée par le SCoT pour l'extension ou la création de sites économiques.
- Proposer des formes urbaines cohérentes avec la densité existante	- Compte tenu de la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire des variations sont à prévoir.

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
	- Sur le plan qualitatif, les formes d’habitat, les surfaces de lots, les niveaux de densité seront adaptés et différenciés selon la typologie urbaine des communes.
- Adapter les objectifs de densité aux spécificités du territoire	- Les densités les plus élevées sont attendues dans le pôle urbain majeur et les pôles d’appuis. Elles sont ensuite moins importantes dans les communes rurales. Dans les communes littorales, les densités des futures opérations seront ajustées à travers le prisme des dispositions spécifiques issues de la loi Littoral. - Pour le pôle urbain majeur, la densité visée est de 20 logements/ha. Sur les pôles d’appui, la densité visée est de 15 logements/ha. Pour les autres communes, la densité visée est de 10 logements/ha - Les densités pourront également être modulées en intégrant : la typologie du tissu urbain existant et du contexte paysager et patrimonial du site, la proximité et l’accessibilité aux espaces de nature en ville, le niveau d’équipement en commerces et services de proximité, la présence de l’assainissement collectif, la préservation de la biodiversité, les contraintes environnementales.
- Encadrer strictement l’urbanisation hors des agglomérations et villages - Respecter les dispositions de la loi littoral pour les communes concernées.	- Les dynamiques spécifiques aux communes littorales sauront également trouver une réponse dans la programmation du développement territorial, en valorisant des dispositions spécifiques tels que L’urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage
En matière d’évolution démographique	
- Conserver la croissance démographique des 15 dernières années tout en équilibrant sa répartition sur le territoire	- A l’horizon 2030, l’ambition démographique vise une augmentation de population de 5 000 à 5 500 habitants. Cette augmentation de population concernera l’ensemble du territoire avec une répartition basée sur l’organisation territoriale attendue.
- Equilibrer la croissance en fonction du niveau d’équipement des communes	- Dans le pôle urbain majeur s’installent entre 35% et 40% de l’augmentation de population. Les pôles d’appuis se répartissent une augmentation de population d’environ 30%. Pour mettre en œuvre cette recherche d’un équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales, environ un tiers de l’augmentation de population bénéficie aux communes rurales et littorales. Au sein de ce vaste ensemble, les communes littorales (hors pôles) accueillent 8 à 10% de la croissance démographique.
En matière d’équilibre de l’habitat	
- Adapter la production de logements aux besoins du territoire	- Produire 3600 logements environ à 2030 (1200 en résorption de la vacance + 2400 en extension) - Les pôles, majeur et d’appui, vont continuer de développer une offre diverse de logements dont des logements collectifs adaptés au contexte architectural et paysager. L’offre neuve développée sur ces communes

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
	aura notamment pour objectif de rééquilibrer l'offre globale à destination des petits ménages. - Les communes rurales accueilleront principalement des projets immobiliers neufs de type individuel avec terrain. Les bourgs de ces communes comprenant la présence de services ou de commerces pourront accueillir des logements de type intermédiaire ou collectif.
- Réduire la vacance de logements	- Pour limiter l'étalement urbain, la production de logements intègre (...) une réduction de la vacance (200 logements)
- Adapter la production de logements neufs pour qu'elle corresponde mieux aux besoins mal pourvus	- Mettre en œuvre une production de logements neufs différenciée apte à répondre à la diversité des besoins et à faciliter les parcours résidentiels - Une politique de réserves foncières à l'échelle communautaire articulée à la maîtrise foncière par les communes sera mise en place pour un portage foncier à l'échelle territoriale
- Réduire le parc de logements concerné par l'indignité ou l'absence d'éléments de confort	- Mobiliser une diversité d'actions habitat pour répondre à la diversité des besoins - Un dispositif spécifique d'information, de conseil voire d'aides financières pourra être mis en place pour prévenir la dégradation des conditions de logements - Parallèlement, de nouvelles modalités de gestion du parc de logements communaux, pourraient être envisagées (déléguer en partie cette gestion à un organisme spécialisé dans l'hébergement des jeunes, utiliser une partie de ce parc comme logements d'urgence...).
- Maintenir une offre locative privée	- Mobiliser une diversité d'actions habitat pour répondre à la diversité des besoins - Produire des logements de manière différenciée
- Maintenir la présence du logement social	- Mobiliser une diversité d'actions habitat pour répondre à la diversité des besoins - Produire des logements de manière différenciée - Le développement de l'offre de logements sociaux ira dans le sens d'une déconcentration de cette offre. En outre un dispositif spécifique favorable aux ménages primo accédant sera mis en œuvre.
- Veiller à l'accessibilité financière du parc de logements aux ménages les plus modestes	- Les pôles, majeur et d'appui, vont continuer de développer une offre diverse de logements dont des logements collectifs adaptés au contexte architectural et paysager. L'offre neuve développée sur ces communes aura notamment pour objectif de rééquilibrer l'offre globale à destination des petits ménages. - Une part de logements accessibles à destination des personnes disposant de faibles revenus au sein du parc d'hébergements spécialisés sera réservée
- Assurer l'accessibilité financière du parc de logement dans un contexte de revenus globalement modestes	
- Eviter une trop forte spécialisation sociale des communes	
- Mieux prendre en compte les besoins en logements des personnes en perte d'autonomie et des jeunes, dans une logique de	- Un positionnement prioritaire des logements neufs accessibles aux personnes âgées ou handicapées (plain-pied, desserte par ascenseur, résidence et hébergements

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
rapprochement des services et lieu de travail (pour les actifs)	spécialisés...) sera engagé dans les communes pôles, à proximité des commerces et des services. - Pour les jeunes plusieurs actions pourraient être mises en œuvre. Ainsi, en lien avec les opérateurs « habitat jeunes » déjà présents sur le territoire, l'information sur l'accès à l'hébergement spécialisé ou au logement autonome pourrait être améliorée. - Un développement de l'offre d'hébergement à destination des jeunes pourrait aussi être envisagée.
- Trouver des solutions aux besoins spécifiques des gens du voyage	- Les besoins des gens du voyage continueront d'être pris en compte, qu'ils soient itinérants ou en sédentarisation.
En matière d'emploi et de développement économique et commercial	
	- Le pôle urbain majeur propose également une diversité commerciale permettant de répondre notamment aux besoins de ses habitants et de ceux de l'Agglomération. Sur l'ensemble des fonctions urbaines, le pôle urbain majeur s'aménage au regard d'un objectif de haut niveau de services.
- Réaliser une campagne vis-à-vis de l'installation de créateurs d'entreprises innovantes en profitant de l'environnement exceptionnel de la Baie et en visant des biens aujourd'hui vacants (notamment dans le centre-ville d'Avranches)	- Rendre le territoire plus attractif pour l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel. - Comme pour l'habitat, la reconversion de certains locaux ou certaines friches qui accueillait des activités économiques (exemple : site de « l'usine à gaz » à Avranches) sera facilitée.
- Développer une stratégie pour les nouveaux bâtiments et zones d'activités, suite au transfert de compétence	- Le PLUi mettra en œuvre la programmation économiques telle que prévue par le SCoT. - En termes d'orientation sont à envisager pour l'avenir un développement tertiaire, un développement commercial dans ou autour des pôles, une valorisation de l'attractivité du territoire à travers un développement de la contribution du tourisme, aujourd'hui liée au Mont Saint-Michel et aux communes littorales, à l'économie globale du territoire. - L'offre sera principalement développée pour valoriser la présence de l'A84 et du futur axe Avranches-Granville. De manière ciblée, en lien avec les autres axes routiers majeurs, le renforcement de quelques futures zones communautaires sera également programmé, dans l'objectif principal du développement de entreprises locales en recherche de nouveaux terrains ou locaux, notamment les TPE/PME très présentes sur le territoire. - Sur l'ensemble du territoire, les conditions favorables au maintien et au développement des TPE et PM seront recherchées. Le développement de l'offre de services numériques y contribuera.
- Accompagner les TPE (facilitation des reprises, accompagnement au développement)	
- Envisager des mutualisations entre zones d'activités et zones résidentielles : stationnements, services (crèches, restauration collective...), mobilités douces, commerces...	
- Accueillir de nouveaux emplois sur le territoire	- Pour accompagner les développements économiques du territoire à l'horizon 2030, il est nécessaire de viser l'accueil de nouvelles entreprises dans une logique de

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
	diversité de taille, de localisation et de préservation des activités en place
- Renforcer les zones d'activités présentes sur le territoire	- Pour accompagner les développements économiques du territoire à l'horizon 2030, il est nécessaire de viser l'accueil de nouvelles entreprises dans une logique de diversité de taille, de localisation et de préservation des activités en place - Le confortement du tissu industriel et logistique au service de l'économie productive du territoire.
En matière de surfaces et de développement agricole	
- Préserver l'activité économique agricole, sa diversité, ses spécificités	- Valoriser les atouts de l'économie agricole - Le PLUi veillera à mettre en œuvre les règles aptes à faciliter les initiatives et l'augmentation de la valeur ajoutée sur les exploitations agricoles. Un des enjeux est ainsi de permettre le développement d'activités connexes - La filière équine est une richesse importante qu'il convient de développer à travers ses différentes activités. - Certaines activités agricoles traditionnelles tels que l'élevage de moutons de prés-salés sont à prendre en compte de manière spécifique dans le règlement - Une attention particulière sera portée aux espaces et aux activités permettant de valoriser la présence de labels de production tels que AOC, AOP. - L'agriculture de polder a également des besoins spécifiques à prendre en compte.
- Maintenir les outils de production agricole pour favoriser la transmission des exploitations	- Au-delà des activités strictement agricoles, l'agriculture est génératrice d'autres emplois sur le territoire, notamment dans l'industrie. - En matière de logements de fonction, un ajustement des règles d'implantation (en quantité, en qualité) est nécessaire en liaison avec le modèle économique des exploitations agricoles.
- Permettre le développement de l'activité agricole	- En combinant avec la prise en compte des paysages remarquables, le développement agricole pourra être envisagé avec l'implantation des bâtiments type grande capacité. - Pour les entreprises de travaux agricoles dans le prolongement et nécessaires à l'exploitation agricole, en tant qu'acteur ce pilier de l'économie du territoire, des dispositions réglementaires spécifiques seront prises pour permettre leur maintien et leur développement.
En matière de développement touristique	
- Valoriser l'image de marque de la Baie du Mont Saint-Michel	- Dynamiser l'économie touristique - Tout en respectant la qualité des paysages et l'environnement, la valorisation de la reconnaissance mondiale de la baie du Mont Saint Michel permet d'envisager un renforcement de l'offre en hébergement touristique sur un ou plusieurs sites du territoire - La valorisation de l'armature paysagère sera recherchée. Elle permettra notamment de mettre en valeur la qualité et

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
	les spécificités du paysage à travers : « le Mont », « la baie étendue », « les vallées naturelles », « les crêtes habitées », « les collines bocagères ». Dans l'économie touristique, les actions en faveur de l'attractivité des pôles et bourgs sur les visiteurs seront facilitées.
Développer les circuits de découverte du territoire	Proposer une adaptation des espaces de stationnement touristiques, un renforcement des itinéraires de déplacements doux pour la promenade et la randonnée, facilitant la découverte du territoire et de ses richesses paysagères. Valoriser les chemins de randonnées, les aires d'accueil de camping-cars et les pistes cyclables, la voie verte, les aires de pique-nique, les parcours pédagogiques, les haltes randonneurs
Préserver le patrimoine bâti	Le patrimoine bâti est, avec le patrimoine naturel, une composante de la qualité des paysages et le territoire est marqué par de l'habitat diffus. Le développement des activités touristiques en espace rural est un objectif qui peut s'appuyer sur les caractéristiques paysagères remarquables (vallées, collines...) et le patrimoine historique et architectural
En matière de transports, mobilités et communications	
Aménagement des aires de covoiturage en fonction des besoins observés	Proposer une adaptation des espaces de stationnement touristiques, Le renforcement et l'aménagement urbain des centres et des bourgs faciliteront ces nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en marchant ou à vélo ou en véhicule électrique.
Développement des liaisons douces, notamment à travers les deux voies vertes	Développement des mobilités « douces » participera à la réduction des inégalités entre les habitants tout en limitant l'obligation du recours à l'automobile. Limiter les distances à parcourir au quotidien par les habitants entre le domicile et les commerces ou services. Proposer un renforcement des itinéraires de déplacements doux pour la promenade et la randonnée, facilitant la découverte du territoire et de ses richesses paysagères. Le renforcement et l'aménagement urbain des centres et des bourgs faciliteront ces nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en marchant ou à vélo ou en véhicule électrique.
En matière d'équipements et de services	
Développer l'offre non alimentaire et contenir la concurrence de la vente en ligne, ainsi que de Rennes et Caen	Le pôle urbain majeur propose également une diversité commerciale permettant de répondre notamment aux besoins de ses habitants et de ceux de l'Agglomération. Sur l'ensemble des fonctions urbaines, le pôle urbain majeur s'aménage au regard d'un objectif de haut niveau de services.
Optimiser les équipements et services d'Avranches le maintien de la population de cette commune, voire son augmentation, à articuler	

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
avec l'augmentation de la population des communes limitrophes	A l'échelle des sous bassins de vie qu'ils animent, les pôles d'appui développent des fonctions relais tant sur le plan résidentiel, économique que des services et équipements à la population. Hors pôles, dans les communes rurales et littorales, un rôle d'animation locale du territoire doit permettre d'assurer le maintien des services, des équipements et activités existantes, de conforter l'identité et la convivialité villageoises En termes d'orientation sont à envisager pour l'avenir (...) un développement commercial dans ou autour des pôles
Conforter et reconquérir des linéarités commerciales (et services) dans les bourgs centres	
Maintenir les commerces sur le territoire	
Dans l'hypothèse d'une ouverture de foncier conséquent dans Avranches, l'ouverture d'une nouvelle offre de grande surface commerciale en ville peut-être un facteur fort de redynamisation, en plus d'un travail de renforcement des linéarités commerciales	
Maintenir et améliorer l'offre en équipements	
Anticiper l'évolution des effectifs pour les prochaines rentrées scolaires	
Maintenir la performance des réseaux	Afin de limiter les risques de pollution, la performance de dispositifs d'assainissement collectifs ou individuels sera améliorée. Dans cette perspective les projets d'aménagement seront positionnés en fonction des réseaux (présence, état, capacité, ...) et/ou de l'aptitude des sols. Un développement des programmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale, en particulier dans les zones urbanisées sera recherché.
n matière de préservation du milieu naturel	
Préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire	Valoriser les atouts environnementaux et paysagers Développer le territoire dans son paysage Protéger les écosystèmes et la biodiversité Développer une démarche de prise en compte spécifique des éléments constituant la Trame Verte et Bleue (zones humides, abords de cours d'eau, bocage, bois, coteaux, marais, ...), La préservation des structures boisées, des vallées, des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords. Participer aux nouveaux défis énergétiques
Préserver les zones humides	Protéger les écosystèmes et la biodiversité Développer une démarche de prise en compte spécifique des éléments constituant la Trame Verte et Bleue (zones humides, abords de cours d'eau, bocage, bois, coteaux, marais, ...), La préservation des structures boisées, des vallées, des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords.
Préserver la ressource en eau	Préserver la ressource en eau

Besoins répertoriés Diagnostic	Orientations générales du PADD
Préserver les paysages remarquables	La valorisation de l'armature paysagère sera recherchée. Elle permettra notamment de mettre en valeur la qualité et les spécificités du paysage à travers : « le Mont », « la baie étendue », « les vallées naturelles », « les crêtes habitées », « les collines bocagères ».
Préserver les vues sur la Baie et le Mont Saint-Michel lui-même	Parmi les paysages emblématiques, une attention particulière sera portée aux points de vue sur le Mont et la Baie. Dans le cadre de la prise en compte des co-visibilités avec le Mont-Saint-Michel, les aménagements futurs seront donc pensés avec une préoccupation paysagère renforcée.
Maîtriser l'évolution des paysages du quotidien	La valorisation de l'armature paysagère sera recherchée. Cette préoccupation sera notamment portée sur la transformation des paysages du quotidien. Valoriser l'ensemble des paysages urbains et ruraux du territoire.
Réparer les paysages dégradés / Créer de nouveaux paysages	La volonté est d'intégrer au mieux les nouveaux projets et constructions dans leur environnement afin de développer des paysages de qualité Pour l'habitat, les équipements ou les activités économiques, la qualité de formes bâties sera de première importance. De même, la cohérence de l'implantation du bâti sera mise en œuvre en intégrant la perception du paysage modifié et les incidences à plus long terme sur l'environnement Le développement de l'activité agricole, de l'agro-industrie et des zones économiques se fera également avec un souci de qualité et une attention particulière au paysage et à l'environnement, dont les entrées de ville
Préserver les boisements existants	Le réseau bocager sera pris en compte. Il pourra être protégé au titre du paysage, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
n matière de risques	
Ne pas exposer d'avantage la population aux nuisances sonores	Face aux risques de submersion marine et d'inondation, la protection des populations et des biens est une préoccupation à développer dans les stratégies d'aménagement du territoire L'intégration de ces risques, mais aussi des nuisances et des pollutions, dans la conception des projets pourra ainsi devenir un levier d'innovation urbaine pour un territoire responsable, qui anticipe mieux, s'adapte et le cas échéant se relève rapidement. Tout en recherchant une réduction des biens et personnes soumis aux risques, des projets urbains différenciés pourront être développés sur des sites spécifiques
Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans la localisation des zones de développement de l'habitat.	

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

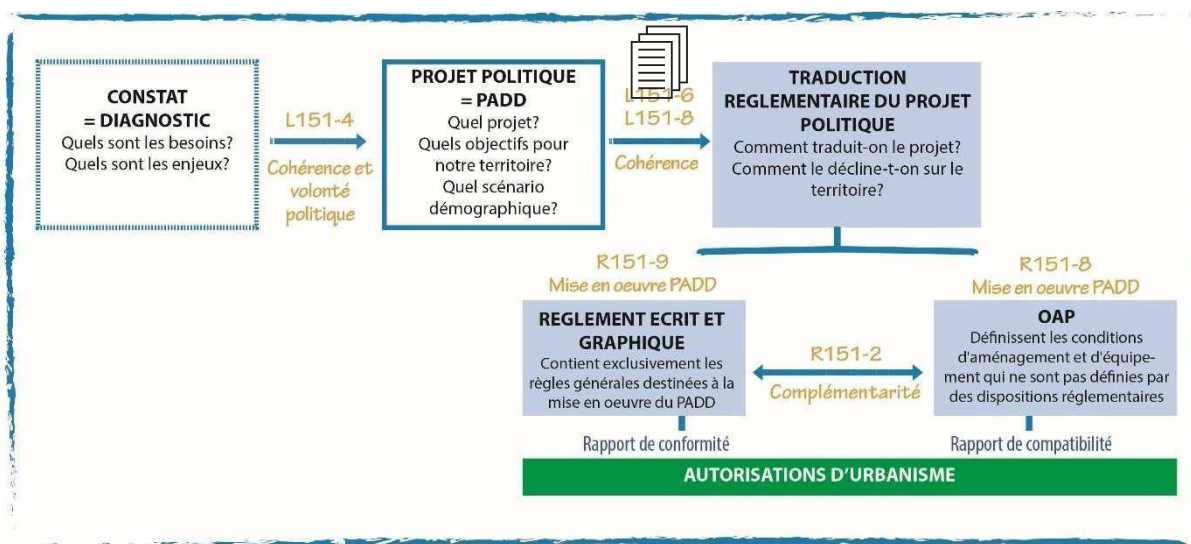
I. La mise en œuvre du PADD

L'article L151-8 du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

En tant que document-de projet, servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique, ou aux OAP qui le complètent.

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise également que « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».



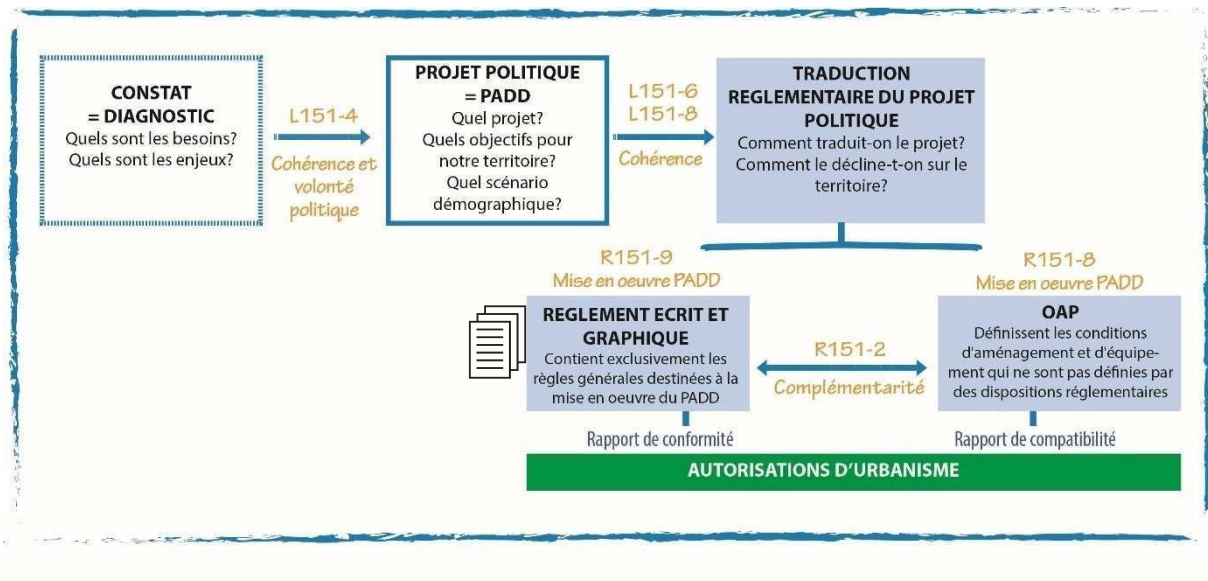
II. La délimitation des zones

L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du PLUi du territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;

- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières ;
- et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.



A. La zone U

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.

Les zones U sont les suivantes :

Uh	Zone urbaine à dominante d'habitat
Ur	Zone urbaine dédiée au Mont Saint-Michel
Ue	Zone urbaine à dominante d'équipement
Ut	Zone urbaine à dominante touristique
Uz	Zone urbaine à dominante d'activités économiques

1. Les secteurs Uh

- Caractéristiques générales

Le **secteur Uh** correspond aux espaces urbanisés des bourgs des communes définissant leur caractère de centralités. Il présente un tissu urbain traditionnel dense, homogène et généralement continu autour duquel s'est greffée une extension de type pavillonnaire, de densité modérée, et généralement discontinue. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics).

L'article R151-18 du Code de l'urbanisme indique que « 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 ».

A partir de là, **quels critères permettent de dire qu'un secteur est « déjà urbanisé » ?**

La notion de « secteur déjà urbanisé » doit être appréciée en considération d'un faisceau d'indices:

- le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés;
- la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.

Ainsi, dans les zones d'urbanisation diffuse, la réalisation de constructions nouvelles au sein des hameaux n'est pas permise dès lors que ces hameaux correspondent à des espaces faiblement bâtis. Ne peuvent donc pas être qualifiés de « *secteur déjà urbanisé* » :

- un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages... ;
- un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;
- un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;
- l'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.

Au regard de l'article R151-18 du Code de l'urbanisme la majeure partie du territoire urbanisé est **intégrée en Uh** en tant que « *secteur déjà urbanisé* » pour **deux raisons principales** :

- **soit il s'agit d'un bourg/ville historique** : Choix politique de préserver l'identité, les caractéristiques de chaque bourg des communes historiques, dans un contexte de création de communes nouvelles. Tous les bourgs (y compris la ville d'Avranches) des communes du territoire d'Avranches Mont-Saint Michel sont intégrés en Uh.

Exemple de zone Uh correspondant à une ville ou à un bourg historique :

Ville d'Avranches	1/ Caractéristiques urbaines
 	Les communes du territoire se sont principalement développées autour du cœur de bourg composé de l'église et de la mairie, en s'étirant le long des axes, à l'alignement des voies. Certains bourgs de communes déléguées comportent moins d'une vingtaine d'habitations mais ont toutes une église et une mairie déléguée (Ex : La Gohannière) Les bâtiments, accolés ou non, s'organisent selon plusieurs types d'implantation : en alignement, en retrait, en parallèle, en L, en U, autour d'une cour, ... Les plus grands bourgs comportent des équipements, services, commerces.
Bourg La Gohannière (- de 20 constructions)	2/ Caractéristiques architecturales
	Constructions majoritairement en R+1 réalisées en matériaux traditionnels ou contemporains.



Toiture double pente en ardoise avec éventuellement chien assis
 Présence d'un patrimoine bâti de la reconstruction

- **soit il s'agit d'un espace urbanisé qui présente les critères cumulatifs suivants :**
 - une organisation urbaine caractéristique soit :
 - ⌘ d'un village ancien,
 - ⌘ d'une opération récente de type lotissement dont la superficie dépasse celle du centre-bourg de la commune,
 - un minimum de 20 habitations,
 - la présence des réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif, point d'apport volontaire des déchets, ramassage scolaire),
 - l'absence de périmètre sanitaire lié à une exploitation agricole,
 - des possibilités de densification, division parcellaire

Exemple de zone Uh correspondant à « un espace urbanisé »

La BOULOUZE – commune de Saint-Ovin	Caractéristiques
  	- Description : Secteur urbanisé présentant des constructions récentes à usage d'habitations. - Nombre de constructions : environ 25 - Présence entreprise : non - Installations ou équipements publics : oui (Eglise St Pierre et St Paul) - Densité : les constructions existantes sont distantes de 20m maximum en moyenne - Présence des réseaux (eau, électricité) : oui - Présence de dents creuses ou espaces densifiables sans incidences sur l'agriculture : oui

- **Objectifs poursuivis**
 La zone Uh est délimitée afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires consommatrices d'espaces développées au cours des dernières décennies. Le règlement associé permet la mise en œuvre de phénomènes de densification «spontanée» (division parcellaire) ou d'opérations de renouvellement encadrées par l'OAP thématique « Habitat et optimisation foncière ». La diversité des fonctions de centralité, sous réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat, sera possible.

2. Le secteur Ur

- Caractéristiques générales

Le secteur Ur correspond à l'espace urbanisé du **Mont Saint-Michel**.

La Baie et le Mont-Saint-Michel sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO depuis 1979 pour des raisons à la fois naturelles et culturelles. Depuis 2007, les communes littorales de la baie (de Cancale en Ile-et-Vilaine à Carolles dans la Manche) sont inscrites à cette liste au titre des zones tampons du Mont-Saint-Michel. Cette reconnaissance de Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) implique une vigilance accrue de la part de tous les acteurs pour sauvegarder l'identité, l'authenticité et l'intégrité du Mont-Saint-Michel. Le projet de PLUi porte cette ambition via un zonage dédié Ur. Le règlement de la zone Ur prévoit **l'évolution et l'adaptation des constructions existantes**.

- Objectifs poursuivis

Valoriser le Mont Saint-Michel tout en le préservant de l'urbanisation.

Mont Saint-Michel	1/ Caractéristiques urbaines
 Vue à hauteur d'hommes du village édifié au sein des murailles du Mont 	Le Mont-Saint-Michel est un espace urbanisé dense d'environ 97 ha qui constitue une véritable prouesse artistique et technique : sur un îlot rocheux au milieu de grèves immenses soumises au va-et-vient de puissantes marées s'élèvent une abbaye bénédictine dédiée à l'archange Saint-Michel et le village né à l'abri de ses murailles. La baie du Mont-Saint-Michel, espace mouvant d'eau et de grèves dont la consistance et la perception évoluent au gré des marées magnifie le Mont et contribue à la magie des lieux.

3. Les secteurs Ue

- Caractéristiques générales

Les secteurs Ue correspondent aux **aménagements à caractère public** ou d'intérêt collectif implantés dans les agglomération et villages. Le territoire compte environ **une trentaine de secteurs Ue**.

4. Les secteurs Ut

- Caractéristiques générales

Les secteurs Ut correspondent **aux constructions, installations et ouvrages techniques** à destination d'activités de services touristiques où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels et autres hébergements touristiques y compris les campings.

5. Les secteurs Uz

- Caractéristiques générales

Zone qui correspond aux **activités économiques** et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel. Elle est destinée aux activités susceptibles de générer des risques et des nuisances incompatibles avec l'habitat. Le territoire compte environ **une trentaine de secteurs Uz** répartis sur tout le territoire. Ils correspondent à des sites d'activités. Les zones Uz englobent les sites d'activités les plus importants du territoire:

Ville	Site d'activités
ST SENIER SOUS AVRANCHES	ZA du Rocher
ST SENIER SOUS AVRANCHES	ZA La Vilette
PONTS	ZA Maudon
PONTS	ZA Aubigny
SARTILLY BAIE BOCAGE	ZA Route de Carolles
DUCEY LES CHERIS	ZA Le Domaine
POILLEY	Parc de l'Estuaire
PONTAUBAULT	ZA Le « V »
ISIGNY LE BUAT	ZA Grand chemin
ISIGNY LE BUAT	ZA La route
ISIGNY LE BUAT	ZA Carrefour des Biards
PONTORSON	PA Pontorson Le Mont St Michel
VAL ST PERE	PA Baie secteur Est
VAL ST PERE	ZA de Fougerolles
ST MARTIN DES CHAMPS	PA Baie secteur Ouest
ST MARTIN DES CHAMPS	Cromel 2

- Objectifs poursuivis

La délimitation de cette zone traduit la volonté de l'intercommunalité de mettre en œuvre un projet de territoire économique. Le règlement des zones Uz est adapté en matière de droits à construire (gabarits plus importants, règles spécifiques en matière de stationnement, de clôtures...).

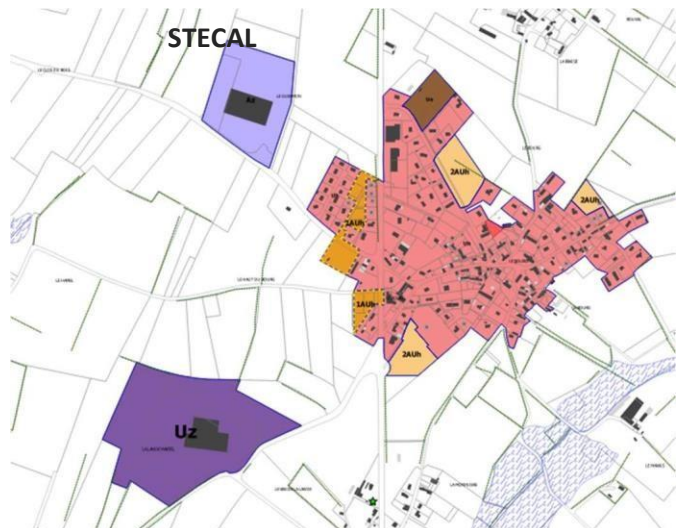
- Détails de certaines zones Uz

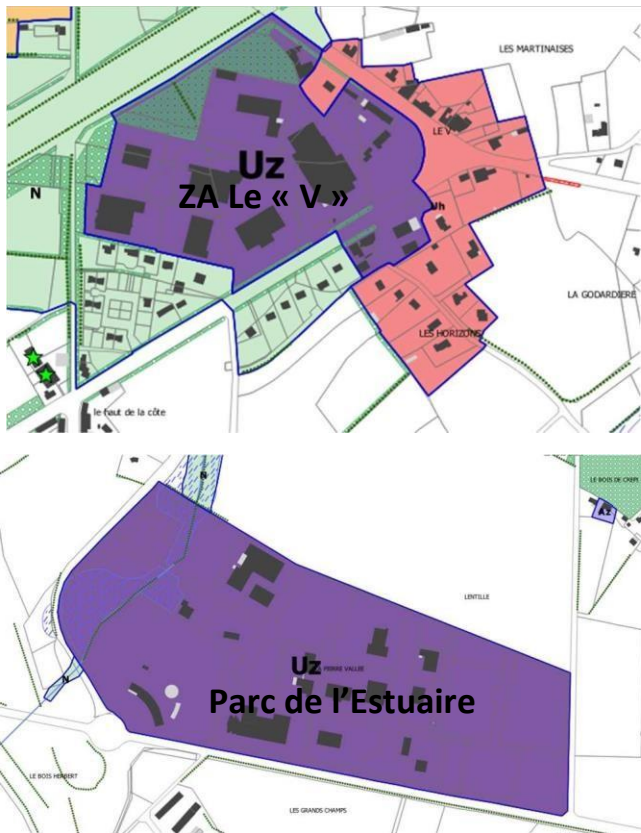
	AVRANCHES :
	Justifications PLU Avranches : Projet de l'entreprise Blanchet actuellement située sur le secteur de la Gare, mais elle est confrontée à de fortes contraintes de foncier. L'entreprise est spécialisée dans l'emballage et le packaging bois. Elle loue des espaces de stockage à différents endroits, ce qui complexifie son fonctionnement. Justification de la ZA d'Avranches (La Gare, Moncreton...) située en Espace Proche du Rivage (rapport de présentation du PLU d'Avranches) :

Des prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions sont définies, en particulier pour les « espaces proches du rivage » dans le but de répondre aux obligations relatives à l'application de la loi littoral.

Justification de la ZA en discontinuité entourée en jaune sur Avranches : Page 253 (rapport de présentation du PLU d'Avranches)

La zone d'activités à l'Ouest du territoire communal de 3,3 ha, même si elle n'a pas été répertoriée en tant que tel par le SCoT, est une zone d'activités existante depuis 1974. Aujourd'hui, le but n'est pas de permettre l'extension des surfaces dédiées à l'activité économique sur ce secteur, mais uniquement de permettre l'évolution des activités en place. Aussi, cette zone située en Espace Proche du Rivage est contigüe à la 2X2 voies prolongeant l'A84. Un contrat d'entretien de la voie a été passé entre le DIRO et la Ville d'Avranches, nécessitant la mise à disposition d'un espace sur ce secteur.

	JUILLEY : ENTREPRISE VUITTON SUD STECAL : Projet d'extension de l'usine Vuitton actuelle afin de conforter l'activité du secteur des produits de luxe. Négociations foncières menées avec la SAFER et intégration du foncier appartenant à l'agglomération. Projet de création d'un bâtiment de 6000m². Le site d'activité Vuitton, plus au Nord, ne porte pas, aujourd'hui, de projet d'extension du bâtiment. Le zonage adapté est donc celui Az.

	PONTAUBAULT : zone du V et zones proches
	Le périmètre de la zone du V de Pontaubault est conforté dans son emprise actuelle. Elle s'étend seulement pour inclure une partie de la parcelle de l'entreprise MTM au niveau du giratoire ainsi que les activités proches. La zone du Parc de l'Estuaire reste dans son emprise actuelle. Cette zone est très recherchée par les entreprises du fait de sa position stratégique à proximité directe de l'A84, bénéficiant ainsi de l'effet vitrine. Les dernières parcelles libres ont fait l'objet d'acquisition récente, la densification sur cette zone est cours. A noter que l'extension de zone de 25 ha prévue au nord dans l'ancien document d'urbanisme (zone 1NAX), n'est pas reconduite dans le PLUi.

B. La zone AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU sont les suivantes :

1AUh	Zone à urbaniser à dominante habitat à court ou moyen terme
1AUx	Zone à urbaniser à dominante mixte à court ou moyen terme
1AUz	Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques à court ou moyen terme
2AUh	Zone à urbaniser à dominante habitat à moyen ou long terme
2AUt	Zone à urbaniser à dominante touristique à moyen ou long terme
2AUz	Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques à moyen ou long terme

1. Les zones AU dédiées à l'habitat (1AUh et 2AUh)

Le PLUI opère une distinction entre 1AU et 2AU sur la base des critères suivants :

- La présence des réseaux,
- La programmation de l'aménagement,
- La continuité avec des opérations existantes ;
- Les projets déjà engagés pour la collectivité (acquisitions foncières, ...) ;
- Une surface cohérente par rapport à la capacité financière de la collectivité ;
- La dureté foncière.

Zones 1AUh :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Ces secteurs bénéficiant d'OAP qui répondent aux objectifs suivants:

- Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace ;
- Production de logements diversifiés (formes urbaines, mixité sociale...) ;
- Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines ;

Dans les communes rurales où s'appliquait le RNU et où la pression foncière est faible, les secteurs 1AUh qui présentent une surface inférieure à 5000 m² bénéficient d'une OAP sous forme de texte qui impose une densité minimale. Ils sont répertoriés ci-après.

Au total, les OAP prévues sur les secteurs 1AUh proposent la création de **1624 logements** répartis ainsi :

- 1490 logements au sein de secteurs 1AUh bénéficiant d'une OAP sous forme de schéma associé à un texte.
- 134 logements au sein de secteurs 1AUh bénéficiant d'une OAP sous forme de texte imposant une densité minimale. Ce sont des secteurs qui font moins de 5000 m².

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Secteurs 1AUh de moins de 5000 m² avec une OAP sectorielle sous forme de texte imposant une densité minimale

		Surface (m ²)	Densité attendue	Nombre de logements minimum
Pôle urbain majeur				
Saint-Martin-des-Champs	Rue de la Baie	3 700	20	7
Pôles d'appui				
Isigny-le-Buat	Montgothier	1 800	15	3
Isigny-le-Buat	Montigny Ouest	1 000	15	2
Isigny-le-Buat	Montigny Est	1 400	15	2
Isigny-le-Buat	Le Mesnil-Thébault	2 500	15	4
Isigny-le-Buat	Naftel	4 400	15	7
Pontorson	Les Roseaux *	3 700	15	6
Pontorson	Flipotte	3 500	15	5
Pontorson	La Venelle	4 000	15	6
Pontorson	Vessey	3 600	15	5
Communes rurales				
Aucey-la-Plaine	Le Poissonnet	3 100	10	3
Aucey-la-Plaine	Rue de la Gibonnière	3 600	10	4
Bacilly	Les Chênes	4 200	10	4
Chavoy	Les Jonquilles	3 800	10	4
Crollon	Le Bourg	4 300	10	4
Godefroy (La)	Le Bourg	1 900	10	2
Godefroy (La)	Launay	4 000	10	4
Gohannière (La)	La Couvrie	2 600	10	3
Gohannière (La)	La Tremellière	2 000	10	2
Gohannière (La)	Le bourg	1 800	10	2
Grippon (Le)	Les Chambres	600	10	1
Grippon (Le)	La Boulaye	3 500	10	4
Juilley	Le Hamel	4 700	10	5
Lolif	Le bourg	4 300	10	4
Luot (Le)	Les Peupliers	3 400	10	3
Parc (Le)	La Boiserie	1 000	10	1
Parc (Le)	La Rametière	2 200	10	2
Poilly	Caquerel	600	10	1
Sacey	Les Petits Genêts	3 500	10	4
Saint-Brice	Le Bourg	2 300	10	2
Saint-Quentin-sur-le-Homme	Rue de la Croix du Chesnot	1 700	10	2
Servon	Hamel	4 700	10	5
Servon	Saint-Grégoire	1 600	10	2
Subligny	Le Bourg	2 400	10	2
Subligny	Route de la L'Ansoudière	3 600	10	4
Communes littorales				
Courtils	La Croute	2 900	12	3
Dragey-Ronthon	Route de la Mer Ronthon	900	12	1
Dragey-Ronthon	Cote de Magny Ronthon	1 400	12	2
Dragey-Ronthon	Les Courbes	1 800	12	2
Huisnes-sur-Mer	La Gelandière	4 000	12	5
Total		112 000		134
* A titre d'information, le secteur est en zone inondable (atlas - DREAL)				

Secteurs 1AUh avec une OAP sectorielle *sous forme de schéma + texte*

		Surface (ha)	Densité attendue	Nombre de logements minimum
Pôle urbain majeur				
Avranches	Saint-Etienne / Motté	1,35	30	40
Avranches	Saint-Cœur de Marie Est	0,73	30	22
Marcey-les-Grèves		3,82	20	70
Ponts	Le Jardin	3,13	20	63
Ponts	La Maréchalerie	2,42	20	48
Saint-Jean-de-la-Haize		1,94	20	39
Saint-Martin-des-Champs	La Forge	6,77	20	135
Saint-Martin-des-Champs	Le Bois au Moine	1,25	20	25
Saint-Senier-sous-Avranches		8,52	20	170
Val-Saint-Père (Le)	Le bourg	0,72	20	14
Val-Saint-Père (Le)	La Pilasserie	1,76	20	35
Pôles d'appui				
Ducey-Les Chéris	La Croix Blanche	2	15	30
Ducey-Les Chéris	Rue de Saint-Laurent	4	15	60
Isigny-le-Buat	La Mancelière	0,63	15	9
Isigny-le-Buat	La Bunelière	1,5	15	23
Isigny-le-Buat	La Hosseraie	3,46	15	51
Isigny-le-Buat	Les Biards	1,08	15	16
Isigny-le-Buat	Chalandrey	1,14	15	17
Pontorson	Les Pinsons	2,92	15	44
Pontorson	Caugé	3,92	15	59
Sartilly-Baie-Bocage	La Micardièrre	0,76	15	11
Sartilly-Baie-Bocage	Grande Rue Sud	3,1	15	47
Sartilly-Baie-Bocage	Angey	0,79	15	12
Sartilly-Baie-Bocage	La Haye	0,51	15	8
Sartilly-Baie-Bocage	Montviron	0,73	15	11
Communes rurales				
Aucey-la-Plaine		0,57	10	6
Bacilly		1,44	10	14
Godefroy (La)		0,81	10	8
Grippon (Le)		1,02	10	10
Juilley		1,18	10	12
Lolif		1,13	10	11
Marcilly		0,66	10	7
Mesnil-Ozenne (Le)		1,47	10	15
Parc (Le)	Le Bourg	2,1	10	12
Parc (Le)	La Rimberdière	0,56	10	6
Poilleu	Le Bourg	1,62	10	16
Précey	La Bameulière	1,42	10	14
Précey	Les Granges	1,5	10	15
Sacey		1,51	10	15
Saint-Loup		3,26	10	33
Saint-Ovin	La Poussardièrre	2,16	10	20
Saint-Quentin-sur-le-Homme	Sous le bourg	1,06	10	11
Saint-Quentin-sur-le-Homme	Le Logis	2,56	10	26
Servon		0,62	10	6
Subligny		0,71	10	7
Tanis	La Forge	0,52	10	5
Tanis	Brée	1,29	10	13
Communes littorales				
Céaux		1,36	12	16
Dragey-Ronthon	La Baie	1,14	12	14
Dragey-Ronthon	Le Clos aux Vesques	0,97	12	12
Genêts		1,36	12	16
Pontaubault		1,71	12	21
Saint-Jean-le-Thomas		3,45	12	41
Vains		3,27	12	39
Total		101,38		1500

Zones 2AUh :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Les objectifs de la zone 2AUh sont identiques à ceux de la zone 1AUh mais à long terme (une modification du PLUi les fera basculer en 1AU). Le seuil d'occupation des zones 1AU est fixé à 80% à l'échelle de chaque commune pour l'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation. Il s'agit d'identifier les secteurs qui seront urbanisés à long terme. Le règlement écrit autorise donc l'aménagement des zones 2AUh, mais pas leur constructibilité. Le projet de PLUi prévoit la création de 3 OAP sur 3 secteurs 2AUh (reprise d'OAP existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur, 2 à Avranches et 1 à Huisnes).

Au total, les secteurs 2AUh proposent la création de **923 logements**.

Liste des secteurs 2AUh

		Surface (ha)	Densité attendue	Nombre de logements minimum
secteurs 2AU avec OAP				
Pôle urbain majeur			20	
Avranches	Bas de Pivette	0,35	30	10
Avranches	Saint-Cœur de Marie Nord	0,63	30	19
Communes littorales			12	
Huisnes-sur-Mer		1,08	12	13
Total 1		2,06		42
secteurs 2AU sans OAP				
Pôle urbain majeur			20	
Marcey-les-Grèves		1,7	20	34
Ponts		1,92	20	38
Saint-Jean-de-la-Haize		0,71	20	14
Saint-Martin-des-Champs		0,19	20	4
Saint-Martin-des-Champs		3	20	60
Saint-Senier-sous-Avranches		0,93	20	19
Saint-Senier-sous-Avranches		0,5	20	10
Val-Saint-Père (Le)		1,96	20	39
Pôles d'appui			15	
Ducey-Les Chéris		5,23	15	78
Ducey-Les Chéris		1,09	15	16
Isigny-le-Buat		0,99	15	15
Isigny-le-Buat		0,08	15	1
Isigny-le-Buat		0,21	15	3
Isigny-le-Buat		0,3	15	5
Isigny-le-Buat		0,18	15	3
Isigny-le-Buat		0,2	15	3
Isigny-le-Buat		0,25	15	4
Isigny-le-Buat		0,36	15	5
Isigny-le-Buat		0,53	15	8
Pontorson		1,41	15	21
Pontorson		0,77	15	12
Sartilly-Baie-Bocage		0,13	15	2
Sartilly-Baie-Bocage		0,4	15	6
Sartilly-Baie-Bocage		0,8	15	12
Sartilly-Baie-Bocage		0,62	15	9
Sartilly-Baie-Bocage		1,83	15	27
Communes rurales			10	
Aucey-la-Plaine		0,19	10	2
Aucey-la-Plaine		0,38	10	4
Bacilly		2,39	10	24
Chavoy		0,42	10	4
Crollon		0,81	10	8
Crollon		0,68	10	7
Godefroy (La)		1,45	10	15
Gohannière (La)				
Grippon (Le)		0,95	10	10
Juilley		0,98	10	10
Juilley		1,27	10	13
Juilley		0,44	10	4
Lolif		0,92	10	9
Luot (Le)		0,65	10	7
Luot (Le)		0,59	10	6
Marcilly		0,96	10	10
Mesnil-Ozenne (Le)		1,05	10	11

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

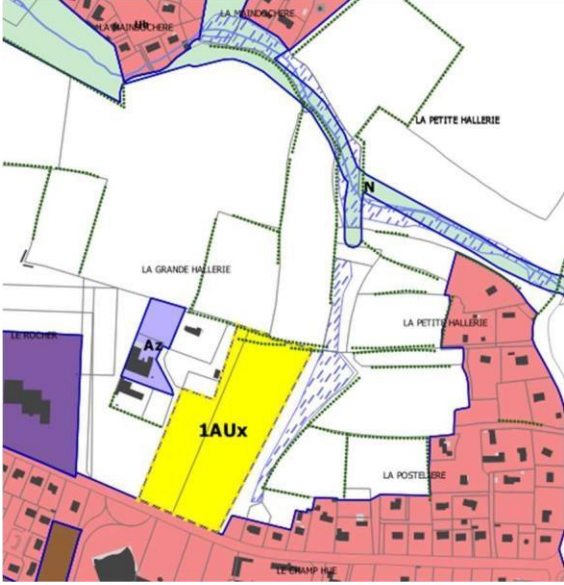
Parc (Le)		0,67	10	7
Parc (Le)		1,01	10	10
Parc (Le)		0,49	10	5
Poille		0,82	10	8
Poille		0,45	10	5
Précey		1,75	10	18
Sacey		0,23	10	2
Sacey		0,23	10	2
Sacey		0,54	10	5
Saint-Brice				
Saint-Loup		2,88	10	29
Saint-Ovin		0,54	10	5
Saint-Quentin-sur-le-Homme		1,54	10	15
Saint-Quentin-sur-le-Homme		1,18	10	12
Servon		0,28	10	3
Subligny		1,25	10	13
Tanis		0,57	10	6
Communes littorales			12	
Beauvoir		0,46	12	6
Beauvoir		1,45	12	17
Beauvoir		1,04	12	12
Céaux		0,58	12	7
Courtils		0,7	12	8
Dragey-Ronthon		0,45	12	5
Dragey-Ronthon		1,81	12	22
Genêts				
Mont-Saint-Michel (Le)				
Pontaubault		1,07	12	13
Pontaubault		2,26	12	27
Saint-Jean-le-Thomas				
Vains		2,29	12	27
Total 2		66,96		881
TOTAL 1 ET 2		69,02		923

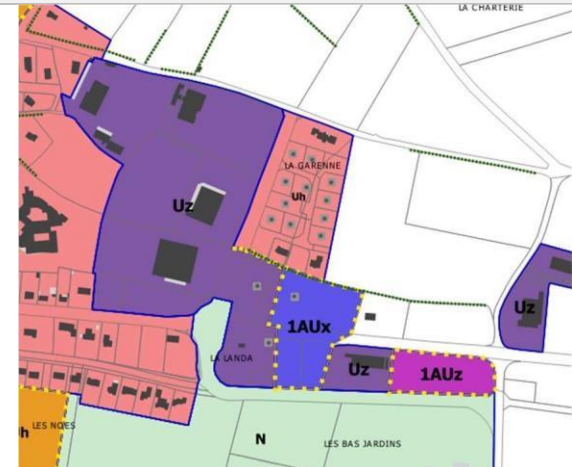
2. Les zones AU à vocation mixte (1AUx)

Le PLUi prévoit la création de deux secteurs 1AUx (1 à Saint-Senier-sous-Avranches, 1 à Ducey-les-Chéris) correspondant à des opérations à vocation mixte (habitat spécialisé, équipements, commerces, services, ...).

Ces secteurs bénéficiant d'OAP qui répondent aux objectifs suivants :

- Atteinte des objectifs fixés dans le PADD dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace ;
- Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines ;

1AUx – Saint Senier sous Avranches	Caractéristiques du projet envisagé
 Propriétés publiques (en bleu) : 	-1AUx : Projet caserne de gendarmerie Projet d'implantation d'une gendarmerie, en remplacement de celle existante rue du Général Ruel, à Avranches. Il s'agit d'y bâtir, sur du foncier appartenant à l'agglomération, des logements pour les gendarmes et leurs familles, ainsi que des locaux de bureaux notamment. Ce projet, sous l'égide du Ministère de l'Intérieur, sera réalisé en lien avec un bailleur social (Manche Habitat ou bien La Rance), avec un accompagnement de la Communauté d'Agglomération. Les boisements à l'est de la zone 1AUx seront conservés par l'agglomération, et seront intégrés à un projet d'ensemble (Trame Verte et Bleue Urbaine, du pôle d'Avranches).

1AUx – Ducey Les Chéris	Caractéristiques du projet envisagé
	En lien avec les activités existantes à proximité, accueil d'un complexe qui abritera : vétérinaire, infirmiers, notaire, coiffeur, logements seniors et pompes funèbres.

3. Les zones AU dédiées aux activités (1AUz et 2AUz)

a) Justification

Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, tels que les accès, la proximité des services, le type d'aménagement, la proximité de la main d'œuvre..., la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel-Normandie doit conforter et diversifier son offre économique, dans le but d'assurer une évolution urbaine cohérente, qualitative et anticipatrice des risques de conflit d'usages.

Des projets sont en cours dans le parc économique communautaire, avec pour volonté de densifier les zones actuelles. C'est le cas pour la zone d'activité de l'Estuaire à Poilley, par exemple. Les prémices d'un renouvellement des zones d'activités sont engagées. D'autre part, le parc d'activités économique est actuellement en capacité maximum pour accueillir les projets, c'est pourquoi une réflexion a été menée afin d'ouvrir l'extension des zones d'activités. Plusieurs critères ont été retenus :

- Centraliser les extensions des zones d'activités à proximité des grands axes de transport et en particulier l'A 84. Cette localisation permet à la fois de bénéficier d'une desserte favorable pour la gestion des flux et d'une meilleure accroche des dynamiques économiques ;
- Diversifier l'offre de foncier. La collectivité devra être en mesure de proposer différentes typologies de terrains pour répondre au mieux à la demande (taille, mutualisation des services, tertiaire...) ;
- Optimiser le foncier dans le but de limiter le fractionnement agricole, en proposant des zones d'extension raisonnée tenant compte des flux, des accès... De plus, prochainement, lors d'un nouveau projet, le porteur de projet devra prospecter en amont sur les potentialités des friches industrielles, avant de tourner son choix vers une nouvelle implantation ;
- Eviter les conflits d'usages grâce à une centralisation des activités économiques, à proximité des zones d'activités existantes.

Face à ces constats, la Communauté d'agglomération Mont-Saint Michel-Normandie souhaite notamment :

- **Conforter et développer l'offre existante sur les zones de proximité**, afin notamment de pouvoir accueillir des entreprises libérales, artisanales et commerciales, voire agroalimentaires, déjà implantées sur site ou souhaitant s'y implanter, notamment sur les zones, en particulier :

- ZA Route de Carolles à Sartilly dont l'extension en continuité de l'existant a notamment vocation à répondre aux besoins des entreprises artisanales locales dont la zone de chalandise va d'Avranches à Granville ;
- ZA Avranches qui permettra notamment à l'entreprise Blanchet de pouvoir réaliser une extension ;
- ZA Maudon à Ponts qui du fait de sa localisation à proximité de l'A84 permettra à la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie de disposer de parcelles, de taille intermédiaire, immédiatement disponible pour répondre à la demande ;
- ZA Ducey qui permettra notamment de pouvoir accueillir des commerçants, artisans et professions libérales pour répondre à la demande locale ;
- ZA Isigny-le-Buat qui bénéficie de la proximité de l'axe aura principalement vocation à accueillir des PME-PMI, dont l'activité est principalement orientée vers le secteur agricole ;
- ZA Pontorson qui permettra notamment de parcelles suffisamment dimensionnées pour accueillir notamment des activités hôtelières en lien avec le MontSaint-Michel.

Ces zones répondront essentiellement aux besoins des entreprises de PME et PMI déjà implantées localement, qui ont besoin d'espace pour se développer. Une attention particulière sera cependant portée sur les éventuelles friches laissées par ces entreprises du fait de leur transfert.

Elles sont toutes concentrées en continuité autour de sites d'activités existants. Soit parce que la collectivité a la connaissance d'un projet de développement d'une activité existante, soit parce que la collectivité souhaite y renforcer l'offre existante. La délimitation de ces secteurs traduit la volonté de la collectivité de mettre en œuvre un projet de territoire économique. Le règlement des zones UZ est assoupli en matière de droits à construire (gabarits plus importants, règles spécifiques en matière de stationnement, de clôtures...).

La ventilation de l'offre foncière économique sur territoire Avranches – Mont Saint-Michel est homogène, que ce soit :

- Géographiquement, avec une répartition du parc d'activités économique sur les grands pôles urbains majeurs et sur les pôles d'appui.
- Fonctionnellement, l'organisation historique des zones d'activités est localisée auprès des grands axes de transports routiers (A 84, N 175 et D 973), des entrées de ville et des carrefours stratégiques.

Les différentes acquisitions foncières, liées à l'économie, qui ont eu lieu au cours de ces dernières années, montrent de manière évidente une concentration de la demande autour des zones situées en bordure de l'A 84. En effet, sur les 66 cessions enregistrées (2017/2019) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie (CAMSMN), 44% sont localisées au sein de l'ancien territoire de la Communauté de Communes Avranches Mont-Saint-Michel, et plus précisément à proximité de l'A84 ou de la D 973.

Le territoire jouit d'une dynamique économique forte : peu de vacance est recensée dans le parc économique actuel, des demandes régulières pour des projets d'extensions de site ou d'implantation de nouvelles entreprises sont formulées à la CAMSMN. L'objectif est alors de traiter de manière qualitative le parc d'activités actuel, en favorisant le développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente et en proposant des extensions mesurées des zones d'activités.

Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, tels que les accès, la proximité des services, le type d'aménagement, la proximité de la main d'œuvre..., la CAMSMN doit conforter et diversifier

son offre économique, dans le but d'assurer une évolution urbaine cohérente, qualitative et anticipatrice des risques de conflit d'usages.

Les extensions du parc économique seront rythmées par un phasage :

- **Les zones figurant en 1AUz, correspondent au potentiel foncier maximum prêt à être mobilisé et nécessaire à la mise en œuvre des projets économiques, dans une logique de gestion réactive et souple du foncier visant à éviter/réduire les impacts sur l'agriculture (principe de réversibilité et de compensation).**

Secteurs 1AUz :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Ces secteurs **bénéficient d'OAP** répondent aux objectifs suivants :

- Atteinte des objectifs de développement économique fixés dans le PADD dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace,
 - Renforcement des sites d'activités existants,
 - Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines.
-
- **Les zones figurants en 2AUz, correspondent aux mêmes potentialités foncières que les zones 1AUz, mais ne bénéficient pas d'une desserte en réseaux suffisante.**

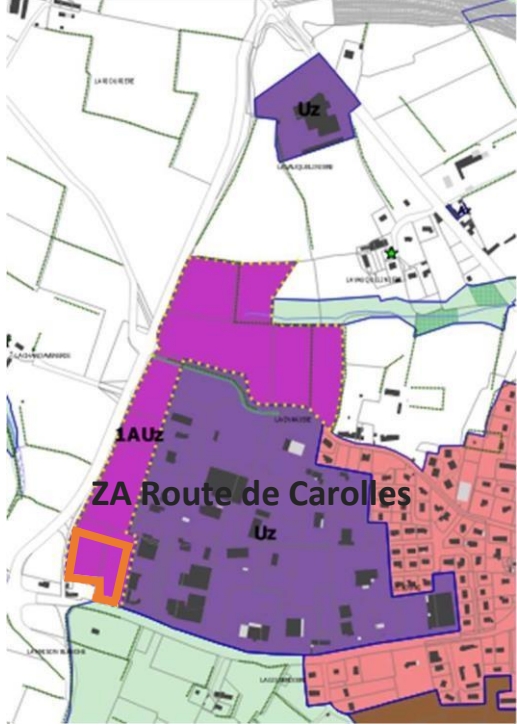
Secteurs 2AUz :

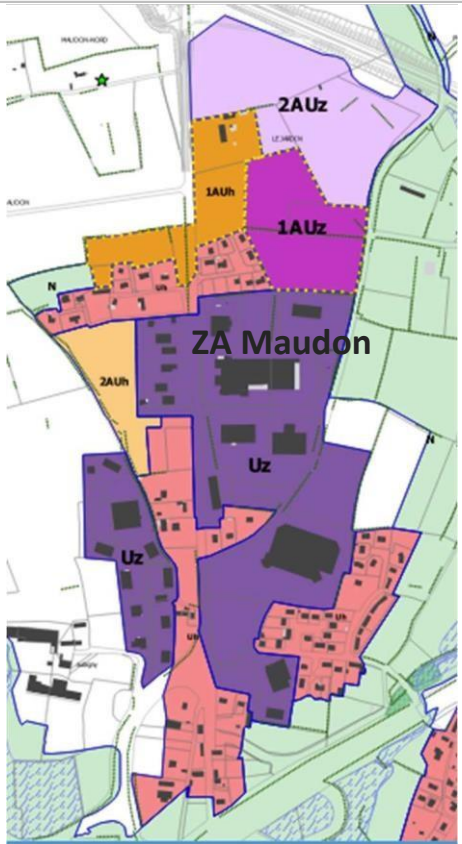
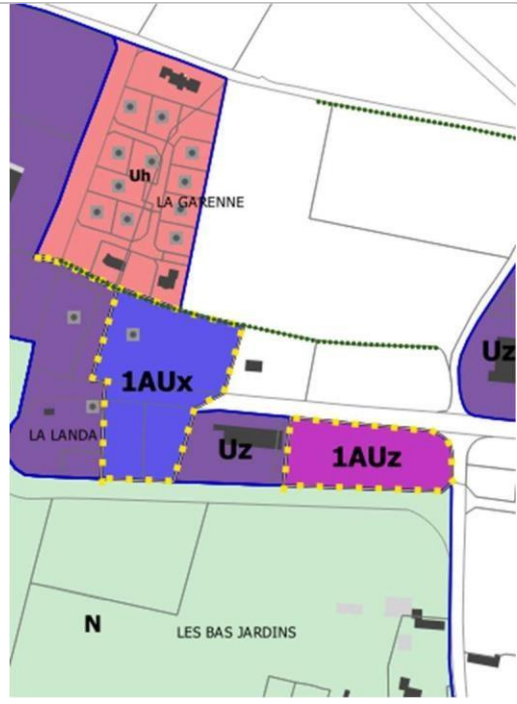
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Les objectifs du secteur 2AUz sont identiques à ceux du secteur 1AUz mais à long terme (une modification du PLUi les fera basculer en 1AU). Il s'agit d'identifier les secteurs qui seront urbanisés à long terme. Le règlement écrit autorise donc l'aménagement des secteurs 2AUz, mais pas leur constructibilité.

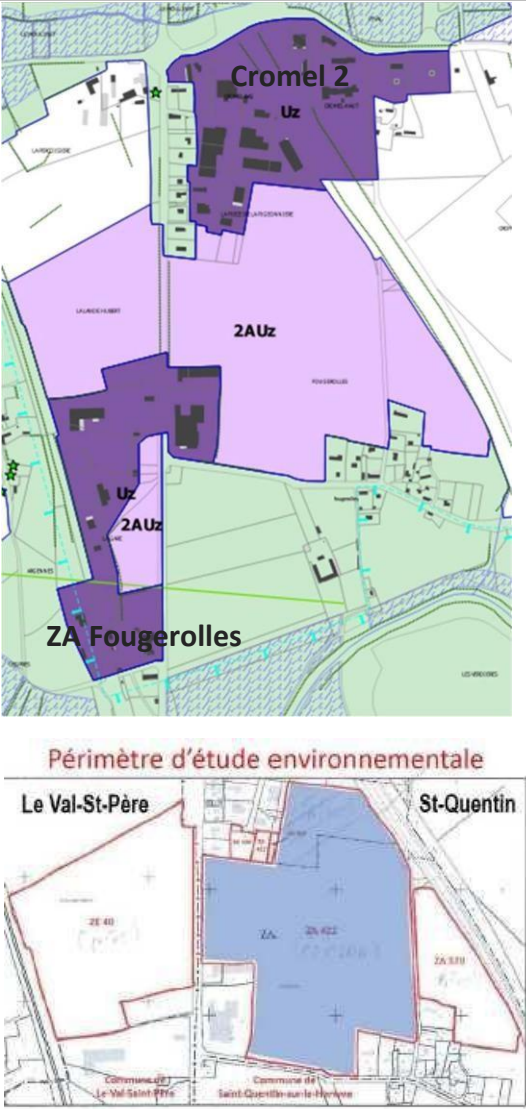
Développer une démarche d'agilité économique au sein du territoire, en associant réactivité et adaptabilité, permettra de conforter la dynamique économique actuelle.

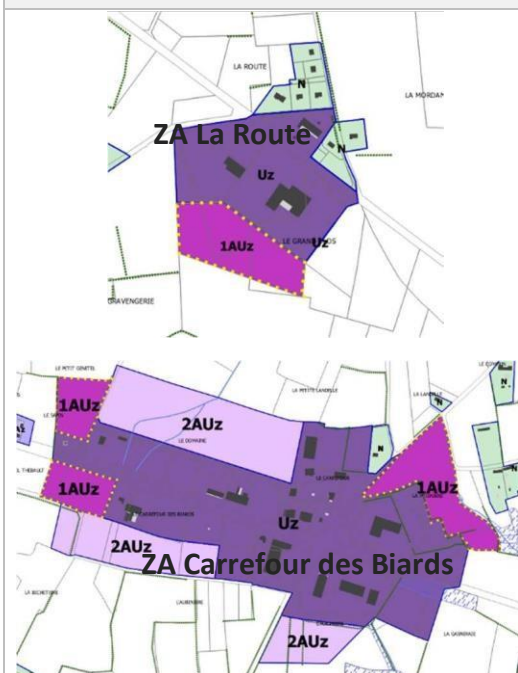
- De politique, d'offre et d'agilité économique
- Développer l'agilité économique, répondre au plus près des besoins des différentes entreprises en termes

b) Détails de certaines zones

	ZA Route de Carolles à Sartilly-Baie-Bocage :
	- En tant que commune pôle d'appui Sartilly, se doit de pouvoir proposer des surfaces disponibles aux entreprises, notamment au regard de sa position stratégique à la limite nord du territoire de la communauté d'agglomération, qui lui permet de bénéficier de la proximité du territoire du granvillais. De plus, le contournement récemment réalisé conforte la position stratégique de secteur de Sartilly pour accueillir des activités économiques. - A noter qu'il n'y a plus aujourd'hui de surface disponible sur la zone Uz de Sartilly, qu'un projet de caserne de pompier est actuellement en cours et que des acquisitions foncières sont en cours sur le reste de la zone d'extension. - 1AUz : opération d'ensemble, maîtrise prévue par la Communauté d'agglomération Zone entourée en orange : projet caserne de pompier en cours Justifications et informations : - Sartilly-Baie-Bocage = Pôle d'appui - Situation stratégique : D973, axe Granville-Avranches - Zone identifiée SCOT + PLU de Sartilly - Zone en continuité avec l'existant - Zone existante remplie - Zone demandée par les entreprises - Opération d'ensemble portée par la Communauté d'Agglomération

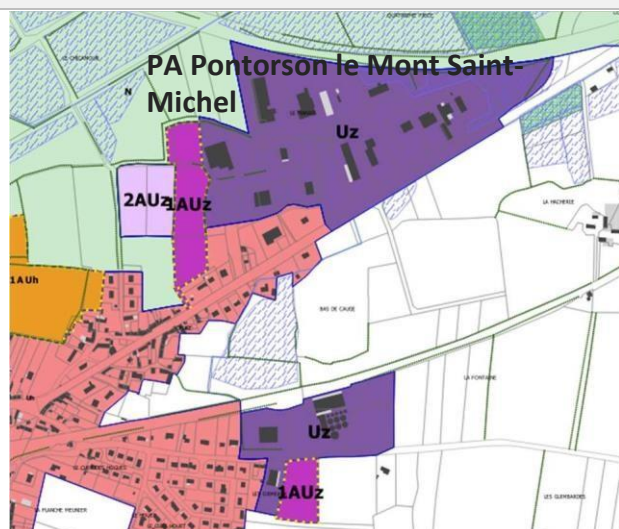
	ZA Maudon à Ponts-sous-Avranches :
	Justifications et informations : - Secteur stratégique du pôle urbain majeur d'Avranches - Proximité de l'A 84 et du contournement : nuisances par rapport à l'axe routier pouvant s'accorder avec une zone d'activités - Zone identifiée SCoT + PLU communale (pour partie) - Zone en continuité avec l'existant - Zone en lien avec le contournement de Marcey-les-Grèves - Zone demandée par les entreprises - Zone 1AUz : foncier communautaire - Opération d'ensemble portée par la Communauté d'Agglomération
	ZA Ducey-les-Chéris
	- Le périmètre de la zone des « Mares » à l'Est a été défini selon les parcelles actuellement occupées. - Les secteurs « La Garenne » et « La Landa » font l'objet de nombreux projets récents (station de lavage), en cours de réalisation (extra électroménager et bureaux professionnels pour une entreprise de construction) et à venir (bâtiment mixte offrant des cellules pour accueillir vétérinaire, infirmier, taxi, coiffeur et notaire, ainsi qu'un projet d'habitat pour personnes âgées). - Les nombreux projets montrent bien le caractère stratégique de ce secteur, situé sur l'axe Ducey-les-Chéris – Saint-Hilaire-du-Harcouët, avec l'enseigne Carrefour Market comme point d'encrage important.

	ZA Fougerolles : Le Val-St-Père/St-Quentin
	- Ce secteur est ciblé depuis plusieurs années (déjà présent dans le PLU de Saint-Quentin-sur-le-Homme) comme site de développement économique stratégique au pied d'Avranches et de l'A84, bénéficiant ainsi d'accès rapide vers Caen et Rennes. C'est d'ailleurs, un secteur très recherché par les entreprises. Compte tenu de l'abandon de l'extension de la zone d'activité de l'Estuaire à Poilley (parcelle Agrial) dans le PLUi, la conservation de cette zone d'activités de Fougerolles est primordiale. - A noter qu'une bonne partie de la surface est déjà en propriété publique, qu'une étude environnementale est en cours (Cf. périmètre rouge) et que l'aménagement de cette zone se fera en utilisant très probablement un outil d'aménagement opérationnel d'ensemble, type ZAC. - Agriculture : Convention de mise à disposition et d'exploitation sur les parcelles cadastrées ZA n°422 (pour partie), expirant fin 2021. Ce système de gestion a été choisi en amont, de manière précaire, en attente d'orientation définies sur ces biens. - Un bail précaire est également établi sur la parcelle cadastrée ZA n°422 (pour partie). - Sur le secteur du Val-Saint-Père, le foncier n'est actuellement pas de maîtrise publique, mais il pourrait être mobilisé à moyen au long terme. Les études environnementales portent d'ailleurs également sur ce secteur.
Cette création, en continuité d'une zone existante (ZAE de Cromel), à proximité immédiate de l'A84 a pour principal objectif de créer une zone d'équilibre permettant notamment de proposer des parcelles de plus grandes superficies à des grandes et moyennes entreprises dont l'activité nécessite la proximité de l'autoroute. La Communauté d'agglomération est propriétaire d'un terrain d'une superficie d'environ 176 497 m². La zone d'études a été étendue à une superficie d'environ 300 000 m² afin notamment de pouvoir étudier toutes les solutions d'aménagement possibles en tenant compte notamment des diverses contraintes urbanistiques sur le site. Les études environnementales ont été lancées en mars 2019 pour une période de 9 mois environ et l'étude d'aménagement se poursuivront dans le même temps afin d'étudier l'aménagement qui permettra d'optimiser les espaces à urbaniser dans le respect des contraintes urbanistiques. Ce projet d'extension sera phasé dans le temps : - La 1^{ère} phase de réalisation du projet sera réalisée sur les parcelles appartenant à la communauté d'agglomération, soit environ 17 hectares. Elle permettra notamment de pouvoir répondre, dans les meilleurs délais, aux demandes des entreprises en recherche de foncier. - La 2nd phase sera réalisée en fonction des potentialités urbanistiques des parcelles incluses dans le périmètre d'études et après commercialisation des parcelles de la 1^{ère} phase. L'ensemble des projets devra répondre à certains principes d'aménagement permettant notamment de concilier besoins économiques et principes de développement durable : - Veiller à la qualité urbanistique et paysagère des aménagements ; - Conjuguer densité et qualité dans les zones.	

ZA ISIGNY-LE-BUAT :

La ZA La Route est confortée par rapport au PLU existant. Pour cela, elle est étendue en limite sud de la zone, conformément aux nécessités des entreprises présentes. Le découpage parcellaire est également plus facilement exploitable pour l'agriculteur.

La ZA Carrefour des Biards a été réduite dans sa partie sud d'environ 50 000 m², le reste de la zone est reconduit dans le PLUi, car c'est un site complémentaire aux autres zones d'activités plus urbaines puisqu'il est spécialisé dans les activités agricoles à l'image d'entreprises comme Vivagri, Lacta-traite, SNMA Ouest Remorque... Il répond aux besoins du territoire rural dans lequel il se trouve.

ZA PONTORSON :

La zone d'activité actuelle PA Pontorson le Mont Saint Michel est en cours de remplissage. Un projet d'extension de la zone vers le bourg est souhaité, afin de respecter les contraintes liées à la loi littoral et mettre à profit des parcelles qui appartiennent à la collectivité. Des projets d'accueil d'activités hôtelières sont envisagés.

Une liaison est envisagée, au sud du secteur, afin de proposer une desserte plus aisée de la zone.

4. Les zones AU dédiées au tourisme (2AUt)

- Caractéristiques générales

Les secteurs 2AUt correspondent à des zones prévues à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour des activités liées au tourisme, au sein d'une zone agricole. Elles sont au nombre de quatre, dont trois sur la commune de Beauvoir et la dernière à Sartilly-Baie-Bocage.

C. La zone A

Les zones A sont les suivantes :

A	Zone agricole
Ae	Zone agricole à dominante d'équipement
At	Zone agricole à dominante tourisme
Aeq	Zone agricole dédiée à un complexe équin
Az	Zone agricole à dominante d'activités économiques

1. La zone A

- Caractéristiques générales

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

- Objectifs poursuivis

Préserver l'activité agricole, permettre son développement et sa valorisation. Prendre en compte les activités isolées non agricoles.

2. La zone Aeq

- Caractéristiques générales

La zone Aeq correspond à des **activités équines** au sein de la zone agricole. Un seul secteur Aeq est identifié sur la commune de **Dragey-Ronthon**, au lieu-dit « Les Blins ». Il correspond au complexe équin inauguré par l'intercommunalité en octobre 2014. Le complexe équin, qui totalise 44 ha, compte un centre d'entraînement, des équipements pour les professionnels, un club house, une zone d'activités équines. Il est composé de 6 pistes, une zone viabilisée, une écurie relais, une zone d'accueil, une zone de services et une zone de paddocks.

Description du projet

Le développement du complexe équin doit venir renforcer et s'intégrer à la stratégie déployée par la Région pour « affirmer au niveau mondial la place de la Normandie comme terre d'excellence du cheval ». Il devra également permettre de répondre aux grands enjeux et mutations de la filière.

Les incertitudes pesant sur la filière :

- Ouverture des paris en ligne
- Relèvement de la TVA
- Diminution des subventions de l'Etat
- Développement de la concurrence européenne et internationale sur les marchés du cheval de sport

Les enjeux de la filière :

- Pérennisation des emplois
- Intégration des nouvelles technologies
- Production de chevaux en adéquation avec la demande
- Maintien de la diversité des races et de leur présence dans certains territoires
- Préservation du bien-être animal
- Pérennité de la contribution du cheval au maintien de l'agriculture et du tissu social et

culturel

Difficulté

- Utilisation du complexe équin par des filières différentes (course / sport / loisirs)

Opportunités

- L'attractivité du territoire (la Baie du Mont Saint-Michel)
- Développement d'activités peu présentes dans la Manche

Objectifs

- Décloisonner et structurer la filière cheval du Sud-Manche
- Soutenir la filière cheval par l'aménagement d'infrastructures de qualité
- Valoriser la filière cheval
- Déployer la stratégie régionale sur le territoire de la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel - Normandie

Le projet

Pour permettre de decloisonner la filière tout en tenant compte des contraintes et spécificités de chacun des usages (course/sport/loisirs), le projet s'organise autour des trois « espaces » du site.

L'espace « Accueil du public »

Animation :

- Mettre en réseau la filière
- Faciliter l'information et les liens avec les différentes instances et le réseau « Equeissources » : formations, séminaires, antenne...
- Faciliter l'implantation d'entreprises
- Développer les activités bar – restauration dans l'espace détente

Investissements :

- Création d'une cuisine dans l'espace détente
- Ouverture de l'espace détente sur l'extérieur par la création d'une terrasse
- Réhabilitations d'un bâtiment

Le centre d'entraînement des galopeurs : Il s'agit de poursuivre et développer les actions de soutien à l'activité du centre avec en animation : Communication sur l'activité, les résultats, Vente des lots de la zone d'activités équines, Actions ponctuelles : évènements, organisation des ventes de chevaux réformés...

Investissements :

- Poursuite des aménagements des abords du centre (allées cavalières)

L'espace dédié aux autres filières

Concernant cet espace, à l'issue de la visite du site en 2017 par la Fédération Française d'Equitation, le centre équin de Dragey-Ronthon a été conforté comme site pouvant accueillir des entraînements et compétitions (filières de l'attelage et du tourisme équestre, complet, cross...) Cette spécialisation du site permettrait d'en assurer un développement pérenne complémentaire des pôles existants (pôle hippique de Saint-Lô notamment).

Les aménagements pourraient également permettre aux associations, aux cavaliers et centres équestres locaux de bénéficier d'infrastructures de qualité. Enfin, ils participeront à développer l'offre de tourisme équestre (randonnée, rassemblements, évènementiel, stages, séminaires d'entreprises...) ainsi que des pratiques valorisant le bien-être animal et l'inclusion sociale (éthologie, équithérapie).

Animation :

- Piloter et organiser le projet de développement
- Mettre en réseau les acteurs
- Définir et organiser la gestion ultérieure du site

• Objectifs poursuivis

L'objectif de ce secteur est de permettre à l'entreprise existante de se développer dans des conditions maîtrisées.

Aeq	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 42,82 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités (club house, restaurant, salles de réunion, - Type d'activité/usage : activités équestres

3. Les zones Ae, At et Az

La zone A comporte des STECAL (secteurs **Ae, At et Az**) qui sont présentés dans une partie dédiée appelée « STECAL », du présent Tome 5 du Rapport de Présentation. Les STECAL identifiés en zone A comporteront des règles de hauteur, d'implantation et de densité conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

D. La zone N

Les zones N sont les suivantes :

N	Zone naturelle
Nb	Zone naturelle dédiée aux bergeries de pré salé
Ne	Zone naturelle à dominante d'équipement
Nc	Zone naturelle dédiée à un centre d'enfouissement
NL	Zone naturelle à dominante de loisirs
Np	Zone naturelle à dominante touristique au sein d'espaces naturels remarquables
Nr	Zone naturelle dédiée aux espaces naturels remarquables terrestres
Nrm	Zone naturelle dédiée aux espaces naturels remarquables en mer
Nt	Zone naturelle à dominante touristique
Nz	Zone naturelle à dominante d'activités économiques

1. La zone N

- Caractéristiques générales

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Peuvent être autorisées en zone N : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral. Le projet de PLUi classe notamment en zone N l'ensemble des périmètres de captage d'eau potable du territoire.

- Objectifs poursuivis

Préserver les espaces naturels identifiés. Il s'agit également de traduire réglementairement la trame verte et bleue identifiée.

2. Les zones Nc, Ne, NL, Np, Nt et Nz

La zone N comporte des STECAL (secteurs **Nc, Ne, NL, Np, Nt et Nz**) qui sont présentés dans une partie dédiée appelée « STECAL », du présent Tome 5 du Rapport de Présentation. Les STECAL identifiés en zone N comporteront des règles de hauteur, d'implantation et de densité conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

3. Les secteurs Nb (dédiés aux bergeries de prés-salés)

- Caractéristiques générales et objectifs poursuivis

Le territoire compte des **bergeries pour les ovins de prés-salés**, activité agricole emblématique de la Baie du Mont Saint-Michel. Selon le Guide ressource pour l'implantation des bergeries de prés-salés en Baie du Mont, beaucoup de bergeries ne répondent plus aux besoins actuels. Elles ne sont donc pas fonctionnelles pour l'élevage professionnel. En outre, la majorité est aujourd'hui construite soit sur des parcelles protégées par la loi « Littoral », soit en non-conformité avec des normes départementales sanitaires ou des règles d'urbanisme. Au vu de cet enjeu, le projet de PLUi aborde la question des bergeries en tant qu'activité économique exigeant la proximité immédiate du rivage et en tant que vecteur de paysage et d'identité du territoire. Ainsi, sont créés des secteurs Nb correspondant aux bergeries dispersées sur le territoire et qui présentent des caractéristiques typiques à préserver. Les périmètres de ces secteurs ont été repris des documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.

4. Les zones Nr (espaces naturels remarquables)

- Caractéristiques générales

Les secteurs Nr sont affectés aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables. Ils délimitent les espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ne peuvent y être autorisés que des aménagements légers.

La délimitation des secteurs Nr est calée sur les périmètres des espaces naturels remarquables présentés sur les documents d'urbanisme actuellement en vigueur au sein des communes du territoire.

- Objectifs poursuivis

Préserver les espaces naturels jugés les plus sensibles et qualifiés de « remarquables ».

5. La zone Nrm (espaces naturels remarquables en mer)

- Caractéristiques générales

La zone Nrm est affectée aux espaces marins remarquables. Elle délimite les espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. En effet, selon l'arrêt de la CAA de Nantes du 10 octobre 2014 sur le PLU de St Philibert dans le Morbihan, le Domaine Public Maritime (DPM), s'il est concerné par un site Natura 2000 ou une autre protection au titre des sites, doit faire l'objet d'un zonage spécifique.

- Objectifs poursuivis

Prendre en compte le domaine public maritime.

E. Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités)

1. Détermination des STECAL

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel. Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Le recours au pastillage s'est révélé être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole en raison de la proximité qu'elles impliquent entre

exploitations agricoles et constructions non agricoles. Pour ces raisons, la loi ALUR a restreint le recours aux STECAL qui doit rester exceptionnel, conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles, le terme « exceptionnel » s'appréciant différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause. Ainsi, un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage ; de même, la manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas aussi strict dans le cas d'un besoin de constructibilité lié à des considérations de sécurité ou de risques que dans le cas d'un projet « classique ». Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones. En application de **l'article L.151-13 du code de l'urbanisme**, le règlement du PLUi peut donc, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions,
- Des aires d'accueil des gens du voyage,
- Des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il appartient comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL. Ces secteurs sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF. Le projet de PLUi prévoit donc la création de **différents types de STECAL** :

En zone A :

Ae	vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en zone agricole
At	vocation de loisir et de tourisme
Az	vocation économique en zone agricole

En zone N :

Nc	vocation de centre d'enfouissement technique
Ne	vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en zone naturelle
Np	secteur d'activités légères de loisirs et de camping entouré d'espaces naturels remarquables
Nt	vocation d'activités légères de loisirs et de camping
Nz	vocation économique en zone naturelle

2. Précisions méthodologiques

Il a été question de s'interroger sur les lieux-dits du territoire. Quel développement souhaité hors espaces bâtis ?

Objectif : Proposer une méthode commune pour l'identification de ces lieux-dits pouvant faire l'objet d'un classement en STECAL.

a) Dans le PLUi, 3 possibilités d'évolution pour les lieux-dits

1. **1er cas : Une extension limitée de l'enveloppe** + optimisation du foncier + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Hors centralités : Correspond aux villages identifiés en tant que « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » (peuvent être classés U) (exemple : bourgs des anciennes communes fusionnées en commune nouvelle)
2. **2ème cas : Optimisation du foncier** + extension des constructions existantes (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux **STECAL** identifiés à titre exceptionnel (peuvent être classés A ou N avec un indice précisant leur spécialité (Ex : « z » (économique))

3. **3ème cas : Seule extension des constructions existantes** (+ possibilité de création d'annexes) > Correspond aux lieux-dits demeurant en zones A et N strictes

b) *Sur quels critères ?*

1 / Quels sont les enjeux sur ces lieux-dits ? Offrent-ils des potentialités en logements que le projet en centralité ou dans les villages (optimisation foncière en tissu urbanisé + extensions de l'urbanisation) ne peut satisfaire ?

Critère de choix possible > 1 : projet en tissu urbain existant puis 2 : projet en extension de l'urbanisation et si les besoins en logements ne sont pas satisfaits alors 3 : projet en STECAL (en complément).

2 / Ces lieux-dits sont-ils concernés par des risques et/ou des contraintes ?

Critère de choix > Ne pas être situé dans un périmètre de risques ou de contraintes : inondation, chute de blocs, captage, site classé... Ne pas occasionner de gêne à l'activité agricole : périmètre sanitaire...

3 / Ces lieux-dits sont-ils équipés et situés à une distance favorable des équipements / services / commerces ?

Critère de choix possible > Favoriser l'accès aux commodités des centralités, maîtriser le coût des équipements, des réseaux.

4 / Ces lieux-dits sont-ils situés sur un axe de déplacement adéquate, soit pour bénéficier d'une desserte en transports collectifs favorable, soit pour rejoindre les bassins d'emploi, etc. ?

Critère de choix possible > Diminuer les obligations de déplacements et favoriser l'usage des TC.

5 / Les artisans situés dans ces lieux-dits ont-ils des besoins que leur situation en zones A et N ne peut satisfaire ? Ont-ils ou non la possibilité de s'installer en zones d'activités ?

Critères de choix possible > Permettre l'activité des artisans en zones A et N, sous réserve du point 2.

3. **Justification des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**

En zone A :

STECAL	Destination	Conditions Hauteur, implantation et densité	Justification
Ae	Equipements publics ou d'intérêt collectif en zone agricole	Hauteur : 12m au faitage/acrotère Augmentation de 105 m ² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m ² , Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m ²	Les conditions fixées sont calées sur l'existant et ne permettent pas d'édifier des constructions plus hautes ou plus denses significativement. L'objectif est de les intégrer harmonieusement dans leur environnement à dominante agricole.
At	Activités de loisirs et de tourisme	Hauteur : La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m.	
Az	Activités économiques en zone agricole	Implantation & Densité : La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une : Augmentation de 105 m ² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m ² , Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m ²	

		Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi	
--	--	---	--

En zone N :

STECAL	Destination	Conditions Hauteur, implantation et densité	Justification
Nc	Centre d'enfouissement technique	Hauteur : La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :	Les conditions fixées sont calées sur l'existant et ne permettent pas d'édifier des constructions plus hautes ou plus denses significativement. Les conditions fixées sont calées sur l'existant et ne permettent pas d'édifier des constructions plus hautes ou plus denses significativement. L'objectif est de les intégrer harmonieusement dans leur environnement à dominante naturelle
Ne	Equipements publics ou d'intérêt collectif en zone naturelle	- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, - Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines. Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...). Implantation & Densité : La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une : Augmentation de 105 m² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m², Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m² Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi	
Np	Activités légères de loisirs et de camping mais entouré d'espaces naturels remarquables	Hauteur : Sans pouvoir excéder la hauteur des constructions existantes, la hauteur maximale des extensions des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale. Implantation : Implantation & Densité : La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une augmentation de 30% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes. Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi	
Nt	Activités légères de loisirs et de camping en zone naturelle	Hauteur : La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m. Implantation & Densité : La ou les	

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Nz	Activités économiques en zone naturelle	constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une : Augmentation de 105 m ² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m ² , Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m ² Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi	
-----------	---	--	--

4. Les différents types de STECAL

a) Les STECAL Ae

Les STECAL Ae correspondent à des **équipements publics ou d'intérêt collectif** dispersés sur le territoire en zone agricole. Cimetière, déchetterie, aire de stationnement, terrains de sport, poste électrique, ...

- Commune de Bacilly

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1 ha - Nombre de constructions présentes : - Type d'activité/usage : Terrain de sport

- Commune de Dragey-Ronthon

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,10 ha - Nombre de constructions présentes : 2 - Type d'activité/usage : Bureau ULM

- Commune d'Isigny-le-Buat

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 3,73 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et bureaux - Type d'activité/usage : déchetterie

- Commune de Pontorson

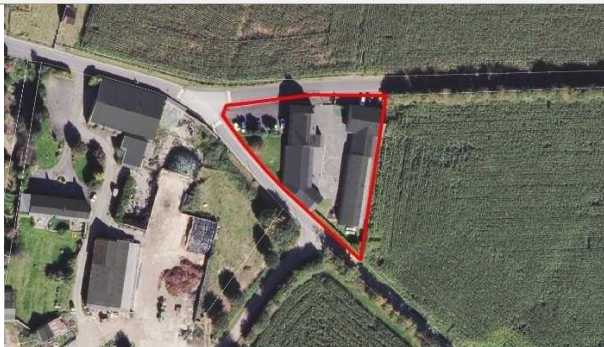
STECAL Ae	
VUE AERIENNE	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,90 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activité - Type d'activité/usage : poste électrique

- Commune de Saint-Jean-de-la-Haize

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,14 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : déchetterie

- Commune de Saint-Ovin

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,01 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : déchetterie

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,27 ha - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux de l'école - Type d'activité/usage : école

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

- Commune de Saint-Martin-des-Champs

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,57 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : poste électrique

- Commune de Saint-Senier-sous-Avranches

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 443 m² - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : poste électrique

- Commune de Sartilly-Baie-Bocage

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,84 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : déchetterie

- Commune de Vains

STECAL Ae	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,34 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : cimetière

b) Les STECAL At

Les secteurs At correspondent à des secteurs à vocation **d'activités légères de loisirs et de camping** en zone agricole.

• Commune de Huisnes-sur-Mer

STECAL At	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,25 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Type d'activité/usage : loisirs avec projet de camping naturel

• Commune du Grippon

STECAL At	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 2,38 ha - Pourcentage bâti : 10% - Nombre de constructions présentes : 5 - Description des bâtiments d'activités : locaux d'hébergement - Type d'activité/usage : école internationale de langue française

• Commune de Lolif

STECAL At	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,41 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : habitation démontable - Type d'activité/usage : loisirs

• Commune de Saint-Loup

STECAL At	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 2 ha - Pourcentage bâti : - Nombre de constructions présentes : 9 - Description des bâtiments d'activité : accueil en milieu rural - Type d'activité/usage : loisirs

c) *Les STECAL Az*

Les secteurs Az ont une vocation dominante **d'activités économiques en zone agricole**. L'objectif de ces secteurs est de permettre aux entreprises existantes de se développer dans des conditions mesurées.

Dans le projet de PLUi, leur nombre est optimisé pour les raisons suivantes :

STECAL Activités Az
Prise en compte du riche tissu d'artisans existant et de PME
Respect de la dynamique du monde rural
Choix politiques de permettre aux entreprises existantes de poursuivre leur activité sur leur site initial, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole et la proximité éventuelle d'habitat
Cette politique ne va pas à l'encontre du soutien aux zones d'activités (en zone Uz) qui concernent des entreprises plus importantes ou bien à vocation commerciale par exemple.
Maintien ou ajout de STECAL pour les activités existantes isolées en zone agricole ou naturelle (activités nécessitant un local différencié de l'habitation)
Périmètre du STECAL déterminé en fonction de l'emprise actuelle de l'activité et éventuellement de la connaissance du besoin de constructions nouvelles + surface ajustée aux besoins prévisibles, + calcul impact sur les réseaux, + analyse incidences sur l'agriculture (CA50)
Maintien ou ajout de STECAL situé hors d'un périmètre sanitaire agricole
Maintien ou ajout de STECAL situé dans une zone à faible sensibilité environnementale
Suppression des STECAL ne répondant pas aux 2 critères cumulatifs précédents.
Surface ajustée aux besoins prévisibles de l'activité.

• Commune d'Aucey-la-Plaine

STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,73 ha - Pourcentage bâti : 10% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : dépôt terre parcelle 81/ dépôt céréales parcelle 78

• Commune de Bacilly

STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,21 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : ateliers - Type d'activité/usage : Casse automobile

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,44 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : TP
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,72 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : négociant en bois
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,57 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et habitation - Type d'activité/usage : BSA (TP)
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,3 ha - Pourcentage bâti : 30% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : entreprise de travaux publics

- Commune de Céaux

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 914 m² - Pourcentage bâti : 60 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,19 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : chambre d'hôte - Type d'activité/usage : chambres d'hôte

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,12 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : gîte - Type d'activité/usage : gîte sur une partie de la parcelle 163 et bâti remarquable

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 203 m² - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : électricien

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 561 m² - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : ateliers - Type d'activité/usage : poissonnier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 143 m² - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : local commercial - Type d'activité/usage : vente produit régionaux
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,26 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et construction traditionnelle - Type d'activité/usage : chambre d'hôte, pavillon
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,25 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hôtel - Type d'activité/usage : hôtel

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,12 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : chambre d'hôte

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 618 m² - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : gîte

- Commune de Ducey-les-Chéris

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,34 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar et local d'activités, de production - Type d'activité/usage : traiteur

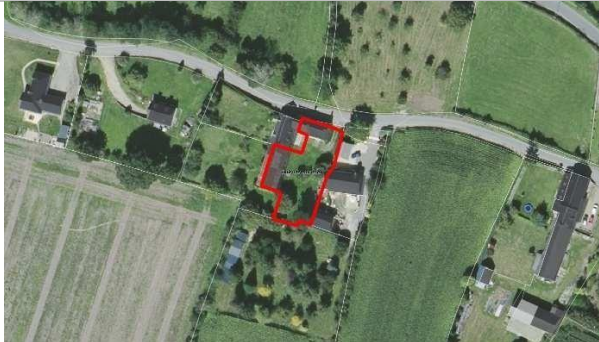
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,70 ha - Pourcentage bâti : 60 % - Nombre de constructions présentes : 5 - Description des bâtiments d'activité : hangars et ateliers - Type d'activité/usage : charpentier/couvreur

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,47 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et ateliers - Type d'activité/usage : carrière, fournisseur de béton
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,11 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et atelier - Type d'activité/usage : maçon
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,12 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : plomberie, chauffage et électricité
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,48 - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : vente et réparation de matériel agricole

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,10 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : peintre

• Commune de Huisnes-sur-Mer

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 278 m² - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : gîte

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 898 m² - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : chambre d'hôte

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 2,19 ha (la surface est liée à l'emprise de l'aire de stationnement du restaurant) - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 6 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités (restaurant, ...) - Type d'activité/usage : Secteur à vocation touristique, amélioration de l'hébergement hôtelier existant (accueil vélo et autocars)

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,14 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : chambre d'hôte
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,95 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 8 - Description des bâtiments d'activité : habitation et locaux d'activités - Type d'activité/usage : chambre d'hôte et artisan maçon
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,16 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : gîte et chambre d'hôtes
• Commune d'Isigny-le-Buat	
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,24 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : artisan

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,55 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : atelier et habitation - Type d'activité/usage : artisan
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,69 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et bureau - Type d'activité/usage : entreprise de BTP
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : bureau d'étude thermique
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,16 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : habitation construction traditionnelle - Type d'activité/usage : électricien

STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,23 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : artisan
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,40 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : garagiste
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,53 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : paysagiste
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,46 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : local commercial - Type d'activité/usage : bar - pêche

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,44 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et restaurant - Type d'activité/usage : parcelle 123 : charpentier / parcelle 121 : restauration véhicules anciens
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,30 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangar, atelier et habitation - Type d'activité/usage : sonorisation
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,25 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : ateliers et habitation - Type d'activité/usage : peintre
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier et habitation - Type d'activité/usage : peintre

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,71 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Type d'activité/usage : production florale avec serres
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,63 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : scierie
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,29 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangar et ateliers - Type d'activité/usage : charpentier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,20 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : peintre

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : pédicure bovin

- Commune de Juilley

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 4,87 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : bâtiment industriel - Type d'activité/usage : entreprise Louis Vuitton et parking

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,28 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : ateliers - Type d'activité/usage : plaquiste

- Commune Du Grippeon

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 800 m² - Pourcentage bâti : 40% - Nombre de construction présente : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : pépiniériste

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,46 ha - Pourcentage bâti : 30% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : Atelier - Type d'activité/usage : artisanat
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,26 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et habitation - Type d'activité/usage : menuisier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,51 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : pépiniériste
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 779 m² - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : carreleur

- Commune Du Parc

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,43 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : ateliers et habitation - Type d'activité/usage : électricien
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,89 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : entreprise TP + agricole TUAL
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,94 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : Transport de paille
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,69 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles et locaux d'activités - Type d'activité/usage : pose et restauration de parquets

STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,10 ha - Pourcentage bâti : 25% - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : entrepôt / atelier - Type d'activité/usage : artisanat
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,78 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 8 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles et hangars - Type d'activité/usage : Transport
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,39 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : plombier
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0.19 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : électricien

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,70 ha - Pourcentage bâti : 30 % ; - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : TP et travaux agricoles

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,27 ha - Pourcentage bâti : 30% - Nombre de constructions présentes : 6 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles et locaux d'activités - Type d'activité/usage : artisan métallerie

- Commune de Lolif

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 2,66 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 7 - Description des bâtiments d'activité : hangars, restauration - Type d'activité/usage : secteur d'activités (Guilloux matériaux, station-service, restauration)

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,19 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : artisan menuisier

• Commune de Le-Val-Saint-Père

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,78 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : travaux agricoles et publics

• Commune de Poilley

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,12 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : maçon

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,22 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,48 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et atelier - Type d'activité/usage : artisan, constructeur de Tiny House

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,52 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 5 - Description des bâtiments d'activité : hangars, ateliers et habitation - Type d'activité/usage : brocante - antiquités

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 489 m² - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : artisan

- Commune de Pontorson

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,47 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : production et vente de foie gras

- Commune de Ponts

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,47 ha - Pourcentage bâti : 40% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : TP

- Commune de Précey

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole et urbain - Surface : 1,21 ha - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 6 - Description des bâtiments d'activité : hangars et bureaux - Type d'activité/usage : bureaux – entrepôt

- Commune de Sacey

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,19 ha - Pourcentage bâti : 60 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : garage automobile

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,11 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : maçon

- Commune de Saint-Brice

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 314 m² - Pourcentage bâti : 90 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : artisan couvreur

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,34 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 6 - Description des bâtiments d'activité : gîtes et bâtiment d'accueil - Type d'activité/usage : gîtes

- Commune de Saint-Loup

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,41 ha - Pourcentage bâti : 5% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : charpentier

- Commune de Saint-Jean-de-la-Haize

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,19 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier et maison - Type d'activité/usage : chocolatier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,26 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier et maison - Type d'activité/usage : paysagiste

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,02 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : atelier de réparation automobile et vente

- Commune de Saint-Martin-des-Champs

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,57 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : maçon

- Commune de Saint-Ovin

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,24 ha - Pourcentage bâti : 60 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,63 ha - Pourcentage bâti : 10% - Nombre de constructions présentes : 5 - Description des bâtiments d'activité : hangars et construction traditionnelle - Type d'activité/usage : plâtrier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,32 ha - Pourcentage bâti : 5% - Nombre de construction présente : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : plombier

• Commune de Saint-Senier-Sous-Avranches

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,78 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : hangar, atelier et habitation - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,34 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : ateliers et habitation - Type d'activité/usage : artisan

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,42 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : artisan

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,64 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : hangar, atelier, habitation et bar - Type d'activité/usage : bar au nord et garagiste au sud

• Commune de Saint-Quentin-Sur-Le-Homme

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,26 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles et hangars - Type d'activité/usage : électricien plombier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,58 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars, atelier - Type d'activité/usage : paysagiste/pépiniériste

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,91 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars, atelier - Type d'activité/usage : mécanicien agricole

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,11 ha - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars, atelier - Type d'activité/usage : charpentier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,22 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : menuisier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,62 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars et habitation - Type d'activité/usage : maçon
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,27 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : équipements frigorifiques

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,27 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : électricien plombier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,57 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : nutrition animale/ graineterie

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,10 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : carreleur

- Commune de Sartilly-Baie-Bocage

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,29 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : paysagiste
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : paysagiste
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,19 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : menuisier
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,26 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : plombier

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,16 ha - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : métallerie
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,47 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : dépôt vente
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,31 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : ateliers - Type d'activité/usage : entreprise peinture
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 305 m² - Pourcentage bâti : 80 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : brocante

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,64 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : TP
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,15 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : plaquiste
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,29 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : maçonnerie et travaux publics
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,26 ha - Pourcentage bâti : - Nombre de constructions présentes : - Description des bâtiments d'activité : - Type d'activité/usage : métallerie

• Commune de Servon

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,38 ha - Pourcentage bâti : 70 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : stockage de blé (AGRIAL)

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,00 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : cirque

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,14 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : électricien

• Commune de Subligny

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,17 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : artisan couvreur

STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,18 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : artisan terrassier
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,25 ha - Pourcentage bâti : 30% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : maçon
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,28 ha - Pourcentage bâti : - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : vente de pièces détachées d'occasion
STECAL Az	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 373 m² - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : travaux agricoles

STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,13 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : paysagiste
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,39 ha - Pourcentage bâti : 30% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : casse automobile
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,79 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : mécanique et vente de matériel agricole
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,14 ha - Pourcentage bâti : 60% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : travaux agricoles

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,20 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : électricien

- Commune de Tanis

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,22 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : gites et chambre d'hôtes - Type d'activité/usage : gites et chambre d'hôtes

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,20 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : maçon

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 672 m² - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : entreprise sols, carrelage

STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,27 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : terrassement
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,98 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : local commercial / atelier - Type d'activité/usage : entreprise de location structure gonflable et yourte sur la parcelle
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,49 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : gîtes et chambres d'hôtes - Type d'activité/usage : gîtes et chambres d'hôtes
STECAL Az	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,34 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et habitation - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,69 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : entreprise de levage
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,51 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : restaurant et station-service - Type d'activité/usage : restauration et station-service
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,40 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : stockage
STECAL Az 	Caractéristiques - Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,13 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : dépôt vente brocante

d) Les STECAL Nb

Les zones Nb, au nombre de cinq, correspondent aux zones naturelles dédiées aux bergeries de pré salé.

- Commune de Céaux

STECAL Nb	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,78 ha - Nombre de constructions présentes : 0

STECAL Nb	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 3,40 ha - Nombre de constructions présentes : 0

- Commune de Genêts

STECAL Nb	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,67 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1

STECAL Nb	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,18 ha - Nombre de constructions présentes : 0

- Commune de Pontorson

STECAL Nb	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 2,70 ha - Nombre de constructions présentes : 0

e) Les STECAL Nc

Un seul STECAL Nc est concerné sur le territoire. Il s'agit d'un **centre d'enfouissement technique (CET)** situé à **Isigny-le-Buat**. Ce CET fut autorisé par arrêté préfectoral du 29 septembre 1997 pour une durée de 20 ans. Par la suite, l'arrêté précité a été abrogé et remplacé par un arrêté préfectoral du 9 octobre 2001, lequel a autorisé l'exploitation du CET jusqu'en 2017. Par arrêté complémentaire du 18 octobre 2004, la capacité maximale annuelle de l'installation de stockage a été portée de 50 000 à 60 000 tonnes par an. Le 22 décembre 2005, l'exploitant a déposé une demande d'extension du CET pour une durée de 16 ans (soit **jusqu'en 2021**). Par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2007, l'extension de l'installation de stockage de déchets ultimes non dangereux a été autorisée et est donc prise en compte dans le projet de PLUi via un **STECAL Nc**. Le périmètre du STECAL Nc est identique à celui présenté dans le document d'urbanisme en vigueur de la commune d'Isigny-le-Buat (zone Ncet).

Le tonnage maximum sur le site autorisé est de 65000 T/an pour le centre de stockage et de 10000 T/an pour le centre de tri. Le site regroupe :

- 1 centre de stockage de déchets ménagers et assimilés ;
- 1 centre de tri de déchets ménagers et industriels pré-triés ;
- 1 dépôt de compostage de déchets verts ;
- 1 dépôt de carburant des engins.

STECAL Nc	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 31,93 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 2

f) *Les STECAL Ne*

Les STECAL Ne correspondent à des **équipements publics ou d'intérêt collectif** dispersés sur le territoire en zone naturelle. Cimetière, déchetterie, aire de stationnement, terrains de sport, poste électrique, ...

- Commune d'Avranches/Saint-Senier-sous-Avranches

STECAL Ne	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,69 ha - Nombre de constructions présentes : bâtiment d'accueil et locaux communs - Type d'activité/usage : aire d'accueil des gens du voyage

- Commune d'Isigny-le-Buat

STECAL Ne	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,38 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : structure d'accueil et vie pour mineurs

- Commune Du Val-Saint-Père

STECAL Ne	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,2 ha - Pourcentage bâti : 2 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : vestiaires du stade de sport - Type d'activité/usage : projet de cimetière

STECAL Ne	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 2,5 ha - Pourcentage bâti : 10% - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : - Type d'activité/usage : locaux d'accueil et centre de loisirs communautaire pour enfants

g) *Les STECAL NL*

Les STECAL NL correspondent à des secteurs naturels de **loisirs**.

- Commune d'Avranches

STECAL NL	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,74 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 3 - Type d'activité/usage : base de kayak avec espaces communs et bureaux, et hangars de stockage des matériels

- Commune d'Isigny-le-Buat

STECAL NL	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,75 ha - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : loisirs / auberge

- Commune de Pontorson

STECAL NL	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,70 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : aire naturelle d'accueil des rassemblements de scouts

h) Les STECAL Np

La zone Np regroupe des **activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel littoral.**

Elle correspond à deux secteurs :

Le premier secteur est un périmètre d'un camping autorisé situé à St Jean-le-Thomas. L'article L.121-9 du Code de l'urbanisme ajoute à ce sujet que « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ». L'article L.121-14 du même code prévoit que « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ».

Le second secteur correspond à l'emprise d'un restaurant situé à proximité du littoral sur la commune des Courtils.

- Commune de Saint-Jean-le-Thomas

STECAL Np	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 3,20 ha - Pourcentage bâti : 5 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : camping avec bâtiments d'accueil

- Commune de Courtils

STECAL Np	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 3 ha - Pourcentage bâti : 5% - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : Restaurant et hébergement hôtelier

i) *Les STECAL Nt*

Les STECAL Nt correspondent à des secteurs à vocation **d'activités légères de loisirs et de camping**. Ils sont dispersés au sein de la zone naturelle.

- Commune de Genêts

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,80 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Type d'activité/usage : loisirs

- Commune d'Isigny-le-Buat

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 5,16 ha et 2.43 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 7 - Type d'activité/usage : base de loisirs avec camping, hébergement de loisirs, bureaux et salle d'accueil. Ensemble de loisirs et de tourisme qui s'inscrit dans le cadre de la valorisation de la vallée de la Sélune

Commune de Pontorson

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,51 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangars - Type d'activité/usage : dépôt automobile devant évoluer vers une aire d'accueil de camping-cars

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,28 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : stationnement naturel

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 3,78 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 5 - Description des bâtiments d'activité : maisons individuelles - Type d'activité/usage : village vacances

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 3,30 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités, sanitaires, accueil - Type d'activité/usage : gîte, aire de camping naturel

- Commune de Saint-Jean-le-Thomas

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 1,42 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 3 - Type d'activité/usage : complexe d'hébergement hôtelier

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,86 ha - Nombre de constructions présentes : 1 - Type d'activité/usage : aménagements touristiques, parc paysager devant s'ouvrir au public, stationnement, aménagement pour l'accueil

- Commune de Vains

STECAL Nt	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,84 ha - Nombre de constructions présentes : 0 - Type d'activité/usage : stationnement naturel à réaliser dans le cadre de l'accueil pour les traversées de la baie

j) *Les STECAL Nz*

Les secteurs Nz ont une vocation dominante **d'activités économiques en zone naturelle**. L'objectif de ces secteurs est de permettre aux entreprises existantes de se développer dans des conditions mesurées. Dans le projet de PLUi, leur nombre est réduit pour les raisons suivantes :

STECAL Activités Nz
Prise en compte du riche tissu d'artisans existant et de PME
Respect de la dynamique du monde rural
Choix politiques de permettre aux entreprises existantes de poursuivre leur activité sur leur site initial, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole et la proximité éventuelle d'habitat
Cette politique ne va pas à l'encontre du soutien aux zones d'activités (en zone Uz) qui concernent des entreprises plus importantes ou bien à vocation commerciale par exemple.
Maintien ou ajout de STECAL pour les activités existantes isolées en zone agricole ou naturelle (activités nécessitant un local différencié de l'habitation)
Périmètre du STECAL déterminé en fonction de l'emprise actuelle de l'activité et éventuellement de la connaissance du besoin de constructions nouvelles + surface ajustée aux besoins prévisibles, + calcul impact sur les réseaux, + analyse incidences sur l'agriculture (CA50)
Maintien ou ajout de STECAL situé hors d'un périmètre sanitaire agricole
Maintien ou ajout de STECAL situé dans une zone à faible sensibilité environnementale
Suppression des STECAL ne répondant pas aux 2 critères cumulatifs précédents.
Surface ajustée aux besoins prévisibles de l'activité.

• Commune de Beauvoir

STECAL Nz	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,34 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : gîte - Type d'activité/usage : gîte

STECAL Nz	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,14 ha - Pourcentage bâti : 50 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : atelier - Type d'activité/usage : biscuiterie, fabrication et boutique de vente

- Commune de Céaux

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 978 m² - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : chambre d'hôte

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 1,01 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : hôtel – remise aux normes souhaitées pour poursuite activité

- Commune de Courtils

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,48 ha - Pourcentage bâti : 10% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : restauration rapide, gîtes et chambres d'hôtes

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,18 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : brasserie, bière artisanale

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,17 ha - Pourcentage bâti : 40% - Nombre de constructions présentes : 3 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : hôtel restaurant

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,35 ha - Pourcentage bâti : 40% - Nombre de construction présente : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar / entrepôt - Type d'activité/usage : travaux agricoles et travaux publics

- Commune de Dragey-Ronthon

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,47 ha - Pourcentage bâti : 20 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : artisan couvreur

- Commune de Genêts

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,55 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : restaurateur, toilettes, bureau des guides de la traversée de la Baie

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

- Commune de Huisnes-sur-Mer

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 733 m² - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : construction traditionnelle - Type d'activité/usage : chambre d'hôtes

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 835 m² - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : artisan

- Commune d'Isigny-le-Buat

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,53 ha - Pourcentage bâti : 40 % - Nombre de constructions présentes : 4 - Description des bâtiments d'activité : hangar, ateliers et habitation - Type d'activité/usage : menuisier

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,36 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar - Type d'activité/usage : bois de chauffage / élagage

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,19 ha
- Pourcentage bâti : 30 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : hangars
- Type d'activité/usage : peintre en bâtiment

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,18 ha
- Pourcentage bâti : 40 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles
- Type d'activité/usage : auberge

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : agricole
- Surface : 0,15 ha
- Pourcentage bâti : 50 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier
- Type d'activité/usage : peintre véhicule

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : agricole
- Surface : 0,18 ha
- Pourcentage bâti : 40 %
- Nombre de constructions présentes : 3
- Description des bâtiments d'activité : hangar et ateliers
- Type d'activité/usage : restauration véhicules anciens

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,18 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : hangar et atelier - Type d'activité/usage : maçon

- Commune de Marcey-les-Grèves

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 0,45 ha - Pourcentage bâti : 30 % - Nombre de construction présente : 1 - Description des bâtiments d'activité : hangar / garage - Type d'activité/usage : stockage de véhicules / ambulances

- Commune Du Parc

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 3,63 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : locaux d'activités - Type d'activité/usage : karting et paintball

- Commune de Saint-Ovin

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : naturel - Surface : 0,46 ha - Pourcentage bâti : 20% - Nombre de constructions présentes : 2 - Description des bâtiments d'activité : constructions traditionnelles - Type d'activité/usage : artisan plomberie, chauffage et électricité

- Commune de Saint-Senier-Sous-Avranches

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : agricole
- Surface : 1,75 ha
- Pourcentage bâti : 20 %
- Nombre de constructions présentes : 1
- Description des bâtiments d'activité : hangar
- Type d'activité/usage : usine alimentaire

- Commune de Saint-Quentin-Sur-Le-Homme

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,46 ha
- Pourcentage bâti : 20 %
- Nombre de constructions présentes : 3
- Description des bâtiments d'activité : hangar, atelier et habitation
- Type d'activité/usage : maçon

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : naturel
- Surface : 0,87 ha
- Pourcentage bâti : 40 %
- Nombre de constructions présentes : 2
- Description des bâtiments d'activité : hangars
- Type d'activité/usage : entreprise d'aliments pour animaux

STECAL Nz**Caractéristiques**

- Description de l'environnement : agricole
- Surface : 0,32 ha
- Pourcentage bâti : 50 %
- Nombre de constructions présentes : 5
- Description des bâtiments d'activité : hangars et ateliers
- Type d'activité/usage : fabricant de serres

STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 6,38 ha - Pourcentage bâti : 10 % - Nombre de constructions présentes : 6 - Description des bâtiments d'activité : hangars, ateliers, bureaux, magasins de vente - Type d'activité/usage : distributeur de matériaux de construction
STECAL Nz	
	Caractéristiques
	- Description de l'environnement : agricole - Surface : 4,44 ha - Pourcentage bâti : 25 % - Nombre de constructions présentes : 17 - Description des bâtiments d'activité : hangars, ateliers, bureaux, magasins de vente - Type d'activité/usage : activités artisanales et commerciales

F. Les éléments complémentaires du zonage du PLU

1. Les espaces boisés classés existants ou à créer (L113-1)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

En application de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1.

En application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

Le projet de PLUi prévoit le classement de **377,7 ha de boisements**.

Il n'y a pas d'espaces Boisés Classés sur les secteurs suivants :

- Les espaces de stationnement,
- Les voies,
- Les pistes et chemins de randonnées existant

2. Les éléments à protéger pour des motifs écologiques (L151-23)

En application de l'article L151-23, le règlement peut identifier et localiser « *les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les haies identifiées sur le règlement graphique (**linéaire total de 3594 km**) le sont au titre de l'article L151-23. Elles ont été inventoriées par l'agglomération. Un paragraphe est inséré dans les Dispositions Générales du règlement écrit et qui précise que « *Les haies inventoriées sur le territoire sont prises en compte au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les modalités de leur protection et gestion sont définies par une ou des commissions chargée(s) de la gestion du bocage à l'échelle de l'agglomération* ». Le projet de PLUi identifie également **des boisements à préserver** au titre de la loi Paysage. Ils représentent **4,4 ha**. Ces boisements ont été repris des documents d'urbanisme en vigueur.

3. Les éléments à protéger pour des motifs paysagers (L151-19)

En application de l'article L151-19, le règlement peut identifier et localiser « *les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ». Au titre de cet article, le projet de PLUi identifie :

- **46 éléments du patrimoine naturel (arbres)**
- **82 éléments du patrimoine bâti**
- **2 secteurs d'intérêt patrimonial représentant 1,21 ha**

4. Ces éléments sont repris des PLU approuvés récemment. Le règlement écrit du PLUi les préserve dans les dispositions générales. **Les zones humides à préserver (L151-23)**

En application de l'article L151-23, le règlement peut identifier et localiser « *les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Concernant les zones humides identifiées sur le règlement graphique, elles correspondent aux zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. Le projet de PLUi préserve les **5205 ha de zones humides** identifiées sur le territoire. Le règlement écrit du PLUi les préserve dans les dispositions générales.

5. Les emplacements réservés (L151-41)

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Le projet de PLUi prévoit **92 emplacements réservés** répartis sur tout le territoire.

6. Le périmètre de prise en compte d'un risque technologique (R151-31)

En application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, « *dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu (...) les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de*

risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Le projet de PLUi prévoit un secteur de risque technologique situé sur la commune d'Avranches dans le tissu urbain du centre-ville. Il s'agit d'un ICPE avec site pollué.

7. Le changement de destination des bâtiments agricoles (R151-35)

a) En application de l'article R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. *Démarche de sélection des bâtiments*

- Prise en compte des préconisations de la chambre d'agriculture (absence d'identification en présence de périmètre sanitaire agricole notamment)
- Analyse de l'impact sur l'environnement
- Analyse des infrastructures et réseaux
- Analyse de la qualité du bâti
- Mise au point d'une fiche à remplir pour chaque bâtiment potentiel
- Travail communal et travail de terrain (photographies)
- Analyse de chaque fiche en comité de pilotage. Validation des bâtiments retenus
- Sélection de **527 bâtiments**.

Il est nécessaire de rappeler qu'une telle identification sur le PLUi ne donne aucun droit à construire. Les bâtiments dont le changement de destination est autorisé ne sont donc pas comptabilisés dans le PLUi. L'étoilage des bâtiments donne un droit de déposer une demande d'avis conforme auprès la CDPENAF, celle-ci donnant ensuite son avis notamment en tenant compte des futures évolutions du monde agricole et de la situation des exploitants environnants.

8. Les marges de recul

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, l'interdiction mentionnée précédemment ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul intégrées au règlement écrit du projet de PLUi sont les suivantes :

- 35 mètres de l'axe des RD d'intérêt structurant
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

9. Des secteurs de carrière autorisée (R151-34 du CU)

En application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : « 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées » ;

Au titre de cet article du code de l'urbanisme, est identifié, de manière informative sur le règlement graphique, le périmètre autorisé de **cinq carrières**. Le paragraphe suivant est inséré dans les Dispositions Générales du règlement écrit : « *Au sein des secteurs protégés localisés sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme en raison de la richesse du sous-sol, la mise en valeur des ressources naturelles identifiées est autorisée. Les constructions et installations autorisées seront déterminées dans le cadre d'une autorisation ICPE* ».

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

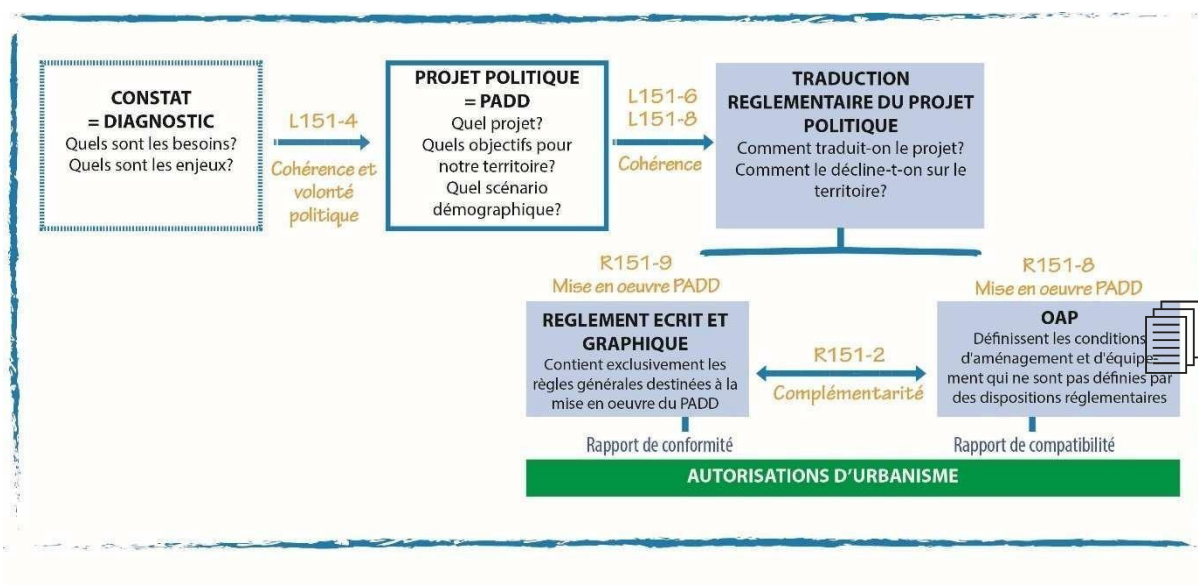
I. La cohérence des OAP avec le PADD : la mise en œuvre opérationnelle du PADD

L'article L151-6 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (...) »

Selon une interprétation et une démarche, identiques à celles qui ont guidées la réalisation du PADD, à savoir la nécessité de pouvoir traduire chaque orientation générale du PADD réglementairement, les OAP proposées dans le PLUi font écho de manière opérationnelle aux choix transcrits dans le PADD.



Sont repris ci-dessous les grandes orientations générales du PADD :

Orientations générales du PADD	Traduction dans les OAP
Poursuivre le développement d'un territoire attractif et rayonnant en améliorant son organisation	
- Valoriser les atouts de chaque commune	- Les OAP intègrent les spécificités de chaque commune dans la mesure où elles sont réalisées au cas par cas. Par exemple, les OAP des communes littorales imposent une densité différenciée des autres communes.
- Accueillir 5000 à 5500 habitants supplémentaires d'ici 2030	- Les OAP, en imposant une densité et un nombre de logements concourent à atteindre cet objectif.
- Organiser une production de logements respectueuse des espaces naturels et agricoles	- Les OAP, en imposant une densité et un nombre de logements concourent à atteindre cet objectif. - Les OAP veillent à préserver les éléments de paysage et les éléments naturels présents au sein de leurs périmètres. - Elles veillent également au traitement des opérations avec les franges naturelles ou agricoles via un pictogramme dédié. - Une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est créée. Elle intègre des dispositions pour la prise en compte de la TVB au sein des zones U.
<i>Pour limiter l'étalement urbain, la production de logements intègre optimisation des espaces urbanisés et du bâti existants complétés par des extensions d'urbanisation</i>	- Le projet de PLUi intègre des secteurs de développement qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés situés en zone U. Ainsi 99 logements sont engendrés via des OAP créées sur des zones U. - Ce développement s'accompagne ensuite de secteurs en extension situés en zone 1AU ou 2AU.
<i>Produire 3600 logements dont 2400 en extension et 1200 en résorption de la vacance + densification</i>	- En veillant à imposer une densité sur chaque secteur, les OAP concourent fortement à atteindre l'objectif de production de logements notamment les 2400 logements en extension (les OAP proposent environ 2540 logements en extension)
- Produire des logements de manière différenciée	- Les OAP veillent à proposer des logements différenciés (habitat individuel, habitat intermédiaire, collectif)
<i>Prévoir des densités allant de 10 à 20 logements/ha en fonction des communes</i>	- Les OAP respectent cet objectif en se calant sur les densités préconisées dans le PADD. Elles vont même plus loin en imposant sur certains secteurs AU d'Avranches une densité de 30 logements/ha.
- Mobiliser une diversité d'actions Habitat pour répondre à la diversité des besoins	- Les OAP veillent à proposer des logements différenciés (habitat individuel, habitat intermédiaire, collectif) notamment au sein des centralités majeures (Avranches, Isigny, Pontorson, ...)
Valoriser les atouts environnementaux et paysagers	
- Développer le territoire dans son paysage	- Les OAP veillent à préserver les éléments de paysage existants (haies, boisements, éléments de patrimoine) - Une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est créée. Elle intègre des dispositions pour la prise en compte de la TVB au sein des zones U.

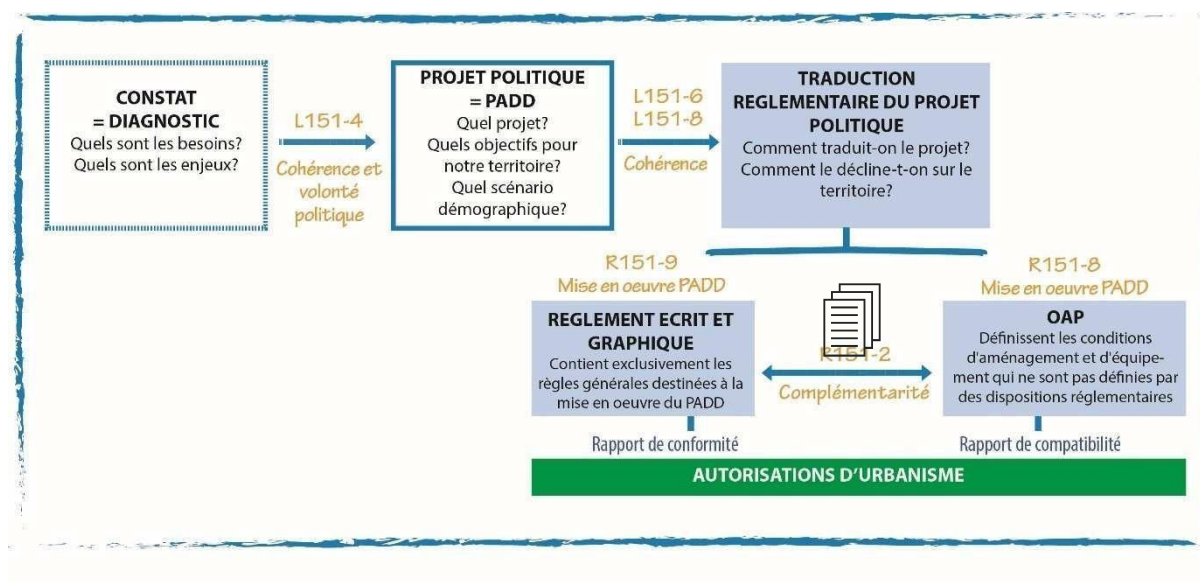
Orientations générales du PADD	Traduction dans les OAP
<i>Reconnaître l'originalité du paysage</i>	- Les OAP veillent à préserver les éléments de paysage existants (haies, boisements, éléments de patrimoine) - Une OAP thématique Paysage « construire dans la Baie du Mont-Saint-Michel » a été créée. Elle concourt à cet objectif.
<i>Préserver les paysages exceptionnels de la baie du Mont-Saint-Michel</i>	- Une OAP thématique Paysage « construire dans la Baie du Mont-Saint-Michel » a été créée. Elle concourt à cet objectif.
<i>Préserver et valoriser les paysages naturels et ruraux</i>	- Les OAP veillent à préserver les éléments de paysage existants (haies, boisements, éléments de patrimoine) - Une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est créée. Elle intègre des dispositions pour la prise en compte de la TVB au sein des zones U.
- Protéger les écosystèmes et la biodiversité	- Une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) est créée. Elle intègre des dispositions pour la prise en compte de la TVB au sein des zones U.
- Préserver la ressource en eau	- Les OAP veillent à préserver les éléments naturels de type cours d'eau, zones humides, ... - Les OAP proposent des localisations préférentielles pour la création d'ouvrages hydrauliques
- Participer aux nouveaux défis énergétiques	- Les OAP concourent globalement à l'atteinte de cet objectif via l'imposition d'une densité minimum
- S'adapter aux premiers effets du changement climatique et répondre aux enjeux de santé environnementale des habitants	- Les OAP concourent globalement à l'atteinte de cet objectif.
Développer une économie dynamique et innovante	
- Structurer les espaces de développement économique	- Le projet de PLUi veille à proposer des OAP sur tous les secteurs 1AU dédiés au développement économique.
- Dynamiser l'économie touristique	- Le projet de PLUi veille à proposer des OAP sur tous les secteurs 1AU dédiés au développement touristique.
- Valoriser les atouts de l'économie agricole	- Les secteurs AU qui bénéficient d'OAP ont été identifiés pour ne pas porter atteinte à l'économie générale agricole. Une analyse des incidences du projet sur l'agriculture à été menée par la CA50.
Limiter la consommation d'espace	
- Des densités de logements à l'hectare prévues sur les différents types de communes (20, 15 et 10 logements)	- Les OAP veillent à respecter les densités minimales prévus dans le PADD en fonction des types de communes.
- Limiter la consommation d'espaces pour l'habitat à 180 hectares	- Les OAP veillent à respecter l'enveloppe maximale prévue dans le PADD du PLUi
- La consommation foncière liée aux activités économiques sera au maximum celle accordée par le SCoT pour l'extension ou la création de sites économiques	- Les OAP veillent à respecter cet objectif.

II. La complémentarité des OAP avec le règlement

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de (...) la complémentarité de ces dispositions (éditées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables) avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 (...) ».

Qu'elles soient thématiques ou sectorielles, les OAP symbolisent l'urbanisme de projet porté par le PADD. Bénéficiant d'un rapport de compatibilité et non de conformité (comme c'est le cas avec le règlement) avec les opérations envisagées, elles pallient aux prescriptions du règlement écrit et/ou graphique qui ne tiennent pas compte des particularités de certains secteurs. D'une manière générale, les OAP ont ainsi été élaborées pour :

- Encourager une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et donner des pistes pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par la collectivité et que les aménageurs, porteurs de projets, devront respecter.





Thèmes du L.151-5 du CU	Articles du règlement													
	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Paysage	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Communications numériques	Équipement commercial	Développement économique	Loisirs	
Sous-section 1 : affectation des sols et destination des constructions														
Article 1 - constructions autorisées ou soumises à conditions particulières														
Destination et nature des constructions autorisées	OAP S2	OAP S2	OAP S2	OAP S1		OAP S2	OAP S2	OAP S2			OAP S2	OAP S2	OAP S2	
				OAP T1		OAP T1								
Constructions soumises à conditions particulières														
Article 2 - interdiction de construire														
Article 3 - mixité sociale et fonctionnelle														
Secteurs avec objectifs de mixité sociale.														
	OAP S2		OAP S2				OAP S2							
Sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère														
Article 4 - qualité du cadre de vie														
Insertion des constructions dans leur environnement	OAP S2	OAP S2	OAP S2	OAP S2		OAP S2	OAP S2	OAP S2			OAP S2	OAP S2	OAP S2	
				OAP T1		OAP T1								
			OAP T2	OAP T2	OAP T2									
a) Implantation des constructions														
b) Dimensions des constructions														
c) Assainissement collectif et assainissement non collectif		OAP T1		OAP T1		OAP T1								
d) Aspect extérieur des constructions et des abords														
e) Insertion et qualité environnementale des constructions		OAP T1		OAP T1		OAP T1		OAP T1					OAP T1	
			OAP T2	OAP T2	OAP T2									
f) Espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisir		OAP T1		OAP T1		OAP T1		OAP T1					OAP T1	
Article 5 - densité														
a) Objectif de densité minimale de construction	OAP S1		OAP S1				OAP S1							
	OAP S2		OAP S2				OAP S2							
SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX														
a) Caractéristiques des voies de circulation	OAP S2	OAP S2	OAP S2					OAP S2						
b) Conditions de desserte par les voies et réseaux	OAP S2	OAP S2	OAP S2					OAP S2						
Types d'OAP														
	OAP S1	OAP sectorielle "Habitat optimisation foncière"												
	OAP S2	OAP sectorielles en "Tous secteurs"												
	OAP T1	OAP thématique "Biodiversité & Trame verte et bleue"												
	OAP T2	OAP thématique "Construire dans le paysage de la Baie du Mont Saint-Michel"												

III. La portée des schémas d'OAP

Les OAP sectorielles exploitent une suite d'informations graphiques correspondant à la légende ci-dessous. Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
 Dominante résidentielle / logements individuels  Dominante résidentielle mixte / logements individuels et intermédiaires et/ou collectifs  Dominante naturelle ou paysagère  Dominante économique  Dominante d'équipements publics  Implantation préférentielle pour de l'habitat dense	
Dominante résidentielle / logements individuels Dominante résidentielle mixte / logements individuels et intermédiaires et/ou collectifs Dominante naturelle ou paysagère Dominante économique Dominante d'équipements publics	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Implantation préférentielle pour de l'habitat dense	<i>Les localisations préférentielles à vocation d'habitat dense peuvent être déclinées sur les secteurs. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.</i>
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
 Boisement et arbre remarquable à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager  Cours d'eau, mare à préserver  Zone humide à préserver  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	
Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager Cours d'eau, mare à préserver Zone humide à préserver	<i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i> <i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>

	<i>Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.</i>  <i>Aménagement paysager sur une zone humide</i>
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i> <i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>  <i>Intégration d'un lotissement dans le paysage</i>  <i>Intégration paysagère des constructions neuves</i>

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer
 Voie de desserte à conforter ou à créer
 Accès principal à créer
 Accès secondaire à créer
 Accès à la parcelle à créer
 Carrefour à créer ou à aménager
 Espace de stationnement à créer ou à aménager
 Liaison douce à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétée par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.

une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans les OAP	Dans le règlement graphique	Dans le règlement écrit
Application d'une densité minimum pour les secteurs d'OAP Habitat (10/15/20/30 logts/ha)	Délimitation des zones U au sein de leur périmètre actuellement urbanisé	Optimisation de la largeur des voies et accès au sein des zones U et AU
Identification des secteurs U et AU qui bénéficient d'OAP	Délimitation optimisée pour un besoin à échéance 2030 dans des secteurs d'extension	Possibilité d'implanter les constructions à l'alignement et en limites séparatives au sein des zones U et AU
Création d'une OAP thématique Habitat Optimisation foncière	Identification des bâtiments dont le changement de destination est autorisé (absence de consommation d'espace)	Fixation de hauteurs qui permettent d'autoriser des extensions verticales.
Création d'OAP fixant une densité minimale pour les secteurs 1AU de moins de 5000 m ²	Identification des bâtiments dont le changement de destination est autorisé (absence de consommation d'espace)	

SYNTHESE DE LA CONCORDANCE ENTRE LES OBJECTIFS DU PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le cadrage stratégique pour la mise en œuvre de la politique de création de logements sur le territoire est établi sur la base :

- Des données connues : SCoT
- Du positionnement politique acté : le PADD
- De l'analyse territoriale @ travail sur :
 - Les secteurs déjà urbanisés
 - Le zonage de l'existant
 - Les contraintes
 - Les potentialités en tissu urbanisé ou « gisements fonciers »

Rappel des objectifs du PADD pour la période 2019-2030 soit 12 ans :

	Objectifs du PADD	
Pôles	Répartition de la population	Répartition des logements
Pôle urbain majeur		
Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, Val-Saint-Père (Le)	35 à 40% environ	1 350 environ
Pôles d'appui		
Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Baie-Bocage	30% environ	1 100 environ
Communes rurales		
Aucey-la-Plaine, Bacilly, Chavoy, Crollon, Godefroy (La), Gohannière (La), Grippon (Le), Juilley, Lolif, Luot (Le), Marcilly, Mesnil-Ozenne (Le), Parc (Le), Poilley, Précey, Sacey, Saint-Brice, Saint-Loup, Saint-Ovin, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Servon, Subigny, Tanis	25% environ	850 environ
Communes littorales		
Beauvoir, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Huisnes-sur-Mer, Mont-Saint-Michel (Le), Pontaubault, Saint-Jean-le-Thomas, Vains	8 à 10 % environ	300 environ
Total	5 000	3 600

L'objectif démographique de + 5000/5500 habitants à l'horizon 2030 est sans doute supérieur aux orientations du SCoT. En revanche cet objectif ne conduit pas à un dépassement des objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés dans le SCoT. Le PLUi reste donc bien compatible avec les orientations du SCoT.

Alors, pourquoi avoir un taux de croissance qui avoisine les 1% , décalé de 0.06% par rapport au SCoT ?

Dans un premier temps, il n'est pas inutile de constater que cette différence dans le taux de croissance sur une douzaine d'années ne produit in fine qu'un écart de 5% de la population totale à l'horizon 2030 (49 500 habitants /47 500 habitants).

Il ne faut pas oublier que pour aller vers les habitants, il est important d'avoir un propos qui peut créer de l'adhésion même si dans le cadre d'un PLUi les contraintes réglementaires sont importantes et ne pas de nombreuses occasions de s'écarter de voies déjà tracées. Le choix a été fait de poser cette valeur symbolique de + 5 000 habitants pour pouvoir communiquer avec vis-à-vis de la population. L'Agglomération.

Faire adhérer une population, implantée sur près d'une 50aine de communes historiques, à cette ambition démographique a permis de créer une vraie dynamique autour de la construction du projet qui en découle. Dans le même ordre d'idées aisées à faire valoir auprès de la population, le PADD prévoit également un « objectif 1000 » pour la production de logements en valorisation / optimisation foncières et renouvellement urbain.

Dans le SCoT, la surface plafond maximale destinée à l'habitat pour le territoire est comprise entre 320 ha et 415 ha (avec ou sans bonus de 30%) à 12 ans. Cette enveloppe englobe :

- Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,
- Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
- Les zones d'extensions urbaines Habitat.

Le PLUi ne prévoit, sur cette rubrique d'extensions urbaines Habitat, qu'un peu plus de 180 hectares en zones 1AUh et 2AUh. Il s'agit donc bien d'un effort significatif par rapport aux marges de manœuvres données à l'échelle du SCoT. De plus dans ce volume figurent 69 hectares de zones 2AUh. Leur urbanisation ne sera possible que si une modification du PLU, précédée par une délibération motivée, est organisée.

Il est également important de constater l'effort fait de ce premier PLUi en ce qui concerne la répartition de la croissance démographique. De vrais choix politiques ont été posés. Et c'est aussi un point significatif du PLUi. Ainsi dans le pôle urbain majeur s'installent entre 35 et 40% de l'augmentation de population. Dans les pôles d'appuis se répartissent une augmentation de population d'environ 30%. Pour compléter cette recherche d'un équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales, environ un tiers de l'augmentation de population bénéficie aux communes rurales et littorales.

Il peut être également rappelé que le territoire du PLUi a les moyens de proposer un équilibre habitat/emplois. Les outils réglementaires (zonage et règlement) mis en œuvre pour permettre le développement des entreprises existantes ou accueillir de nouvelles entreprises sont à la hauteur de l'ambition démographique. Ce n'est donc pas une simple projection démographique qui alimentent le PLUi mais bien la poursuite du développement d'un territoire attractif et rayonnant en améliorant son organisation combinée avec le développement d'une économie dynamique.

Le premier levier pouvant participer à la création de logements sans consommation d'espace est la résorption de la vacance. Le PADD affiche comme intention de ne pas augmenter le taux de vacance. Considérant que la création de logements neufs sur le territoire entraîne de fait une augmentation de la concurrence entre les produits neufs et anciens, au dépend de l'ancien, le maintien d'un taux de vacance stable nécessite une action sur une certaine proportion de logements non occupés afin de les remettre sur le marché.

Après analyse des données INSEE 2014 (dernière année de recensement exhaustif permettant une analyse comparée par période et par commune), le territoire AMSM recense 2 190 logements vacants, soit 9,6% du parc de logements en 2014.

Pour maintenir ce taux, un objectif de résorption de la vacance est proposé à hauteur de 10% du parc de logements vacants (soit un **objectif de mobilisation de 200 logements vacants**), dont la

répartition par commune se décline selon le poids de la vacance (plus le taux de vacance est important, plus l'effort de résorption est important).

Le second levier pouvant participer à la création de logements sans consommation d'espace est la valorisation / optimisation / renouvellement du tissu urbain existant, c'est-à-dire l'utilisation des dents creuses, la densification des grandes parcelles ou les opérations de démolition-reconstruction.

Sur la base des enveloppes définies comme « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » à vocation d'habitat, des potentialités en tissu déjà urbanisé ou « gisements fonciers » ont été identifiées :

- Les parcelles libres, non bâties, d'une superficie supérieure à 500 m² (dents creuses) ;
- Les parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une optimisation foncière, d'une superficie supérieure à 1 500 m² (avant division).

Les centralités des communes ainsi que les centralités des anciennes communes aujourd'hui fusionnées en communes nouvelles ont été prises en compte, en reconnaissance de leur caractère historique dans la composition et l'armature territoriale. 20% de ces potentialités en valorisation / optimisation / renouvellement sont mobilisées dans le cadre du futur PLUi pour un objectif total de **1 000 logements**. L'« objectif 1 000 » constitue un scénario réaliste, porté par les élus.

Ainsi : résorption de la vacance + valorisation / optimisation / renouvellement mènerait à produire **1 200 logements en tissu urbain existant, sans consommation d'espace, soit 33% du projet environ. Les 2 400 logements restants à produire seront réalisés en extension de l'urbanisation.** Selon la répartition par pôle de la densité moyenne retenue au PADD, le besoin en consommation d'espace s'élève à **180 ha** environ.

Sur cette base, la déclinaison des objectifs du PADD attendue dans le cadre du PLUi pourra s'effectuer de la manière suivante :

Objectifs du PADD		
Objectif 5000/5500 habitants supplémentaires		
Objectif de 3600 logements		
Résorption de la vacance 200 logements		Valorisation / optimisation / renouvellement 1000 logements
= Objectif de 1200 logements produits sans consommation d'espace = Mobilisation de 65 ha identifié en tissu urbain existant		
		
Objectif de 2400 logements à produire en extension de l'urbanisation		
Densités préconisées allant de 10 à 20 logts/ha selon les communes		
		
= Objectif de 180 ha en extension de l'urbanisation		



Le tableau ci-dessous **met en avant la cohérence entre les objectifs chiffrés du PADD** (3600 logements dont 1200 en densification et résorption de la vacance - 180 ha en extension) et la traduction réglementaire qui en est faite dans le projet de PLUi (zonage/OAP/règlement écrit).

Traduction réglementaire du PADD		
Objectif 5000/5500 habitants supplémentaires		
3745 logements		
Résorption de la vacance 200 logements		Valorisation / optimisation / renouvellement 1000 logements
= Objectif de 1200 logements produits sans consommation d'espace = Mobilisation de 65 ha identifié en tissu urbain existant		
		
2545 logements pouvant être produits en extension de l'urbanisation		
Densités imposées dans les OAP allant de 10 à 30 logts/ha pour certains secteurs d'Avranches		
		
= 183,5 ha en extension de l'urbanisation		

TABLEAU DE SURFACES

Zone	Surface (ha)
Uh	1706,8
Ue	54,1
Ur	8
Ut	31,5
Uz	364,78
1AUh	112,2
1AUx	3,45
1AUz	24,6
2AUh	69
2AUt	14,7
2AUz	51,4
A	35439,45
Ae	11
Aeq	42,9
At	7,01
Az	66,6
N	11585,07
Nb	36,89
Nc	32
NL	4,3
Np	6,2
Nr	3463
Nrm	9961,7
Nt	19,3
Ne	4,53
Nz	25,32
TOTAL	63145,8

La consommation d'espace pour les extensions d'urbanisation à dominante habitat y est établie à hauteur de 112,2 hectares en zones à court et moyen termes (1AUh) et 69 en zones à moyen et long termes (2AUh).

La consommation d'espace pour les extensions d'urbanisation à dominante économique y est établie à hauteur de 28,05 hectares en zones à court et moyen termes (1AUx + 1AUz) et 66,1 hectares pour les extensions d'urbanisation à moyen et long termes (2AUt + 2AUz).

I. La consommation d'espace des documents d'urbanisme à l'échelle communale

A. La consommation d'espace pour l'habitat

Il est intéressant de réaliser la compilation des documents d'urbanisme en ce qu'ils prévoient des consommations d'espace dans le cadre des extensions d'urbanisation à dominante habitat. Ont ici été agrégés les cartes communales, les POS et les PLU opposables. L'intitulé urbanisation habitat correspond aux zones U habitat des POS et PLU et au périmètre C (constructible) des cartes communales. L'intitulé extension urbanisation habitat correspond aux zones NA des POS et AU des PLU dès lors qu'elles ont une destination habitat établie par le règlement. Le RNU n'est pas compté.

	Type Document d'urbanisme	Urbanisation "habitat"	Extensionurbanisation "habitat"
Angey	CC	13,83	3,47
Avranches	PLU	216,6	6,4
Bacilly	PLU	28,8	7,2
Beauvoir	POS	37,79	12,35
Céaux	PLU	18,78	1,93
Les Chambres	CC	1,99	
Champcey	CC	2,38	
Coutils	POS	10	12
Crollon	CC	26,12	
Dragey-Ronthon	PLU	39,5	3,5
Ducey	POS	88,21	44,72
Genêts	PLU	36,34	0,65
La Godefroy	CC	21,67	
Huisnes-sur-Mer	PLU	11,67	0,88
Isigny-le-Buat	PLU	162,45	13,9
Juilley	CC	25,06	4,16
Marcey-les-Grèves	POS	92	24
Le-Mesnil-Ozenne	CC	11,36	
Montviron	PLU	12,9	6
Plomb	CC	33,39	
Poilly	POS	10	37
Pontaubault	PLU	22,84	14,38
Pontorson	PLU	210,6	13,7
Ponts	PLU	24,7	20,8
La Rochelle Normande	CC	10,48	
Saint-Jean de La Haize	POS	10,3	5,1
Saint-Jean-le-Thomas	PLU	30,4	2,6
Saint-Loup	CC	38,04	
Saint-Martin des Champs	PLU	116,15	24,7
Saint-Ovin	PLU	37,8	18,43
Saint-Quentin-sur-Le-Homme	PLU	32	18,4
Saint-Senier-sous-Avranches	PLU	6,9	19,7
Sartilly	PLU	57,72	14,83
Servon	CC	22,41	
Subligny	CC	9,79	
Vains	PLU	39,7	6,8
Le Val Saint-Père	PLU	81,08	8,19
Total		1651,75	345,79

En l'absence de PLUi, les documents d'urbanisme communaux prévoient donc un total de près de 345.8 hectares d'extension d'urbanisation à dominante habitat. Ce nombre est à comparer aux 180 hectares prévus dans le PLUi. La poursuite de documents d'urbanisme peut dans le cas présent être qualifiée de scénario au fil de l'eau. **Le projet de PLUi fixe donc une limitation de la consommation d'espace à dominante habitat de l'ordre de 45% par rapport au scénario au fil de l'eau que serait la prolongation des dispositions établies dans les documents d'urbanisme communaux.**

B. La consommation d'espace pour les activités économiques

Hors activités agricoles les documents d'urbanisme communaux prévoient donc un total de près de 172 hectares d'extension d'urbanisation à dominante économique. Cette valeur est à rapprocher des 94,15 hectares prévus pour les activités économiques dans le PLUi. Le projet de PLUi fixe donc une limitation de la consommation d'espace à dominante économique de l'ordre de 30% par rapport au scénario au fil de l'eau que serait la prolongation des dispositions établies dans les documents d'urbanisme communaux. Le RNU n'est pas compté.

	Type Document d'urbanisme	Urbanisation "éco"	Extension urbanisation "éco"
Angey	CC		
Avranches	PLU	51	
Bacilly	PLU		
Beauvoir	POS	8,26	16,74
Céaux	PLU		
Les Chambres	CC		
Champcey	CC		
Coutils	POS		
Crollon	CC		
Dragey-Ronthon	PLU		
Ducey	POS	43,1	14,42
Genêts	PLU	0,61	
La Godefroy	CC		
Huisnes-sur-Mer	PLU		
Isigny-le-Buat	PLU	58	19,15
Juilley	CC		
Marcey-les-Grèves	POS		
Le-Mesnil-Ozenne	CC		
Montviron	PLU	1,6	1,8
Plomb	CC		
Poilly	POS		30
Pontaubault	PLU	6,43	
Pontorson	PLU	34,6	
Ponts	PLU	19,5	1,6
La Rochelle Normande	CC		
Saint-Jean de La Haize	POS		
Saint-Jean-le-Thomas	PLU		
Saint-Loup	CC		
Saint-Martin des Champs	PLU	39,3	8,6
Saint-Ovin	PLU		
Saint-Quentin-sur-Le-Homme	PLU	12,91	27,99
Saint-Senier-sous-Avranches	PLU		26
Sartilly	PLU	20,5	16,23
Servon	CC		
Subligny	CC		
Vains	PLU	4,8	
Le Val Saint-Père	PLU	22,55	10,3
Total		323,16	172,83

II. La consommation d'espace dans le SCoT

Le DOG du SCoT a été établi en 2013. Comme il est écrit dans le rapport de présentation du PLUi en son tome 5 ; le territoire Avranches Mont Saint-Michel est intégré au secteur n°2.

Dans le SCoT, la surface plafond maximale destinée à l'habitat pour le territoire pour la période 2019-2030 est estimée à environ 21 ha/an. Ce chiffre est obtenu en ne considérant que les communautés de communes qui étaient présentes sur le territoire d'Avranches Mont Saint-Michel en 2013 : Soit 320 ha sur la période PLUi 2019-2030.

Cette enveloppe SCOT de 320 ha bénéficie d'un « bonus » de 30% en cas de lancement d'un PLUi qui lui permet de s'élever à environ 415 ha pour la période du PLUi. L'enveloppe finale dévolue au PLUi s'élèverait donc à 415 ha pour 12 ans soit 34 ha par an. Le SCOT indique que doivent être comptabilisés dans ces 415 ha :

- Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,
- Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
- Les zones d'extensions urbaines Habitat

A ce stade, le PLUi est compatible avec le SCOT car il repose sur la prise en compte de 183,6 ha de zones d'extensions urbaines pour l'habitat, et la mobilisation de 65 ha au sein des tissus urbains existants du territoire soit un total de 248 ha.

Également dans le SCoT, pour les activités économiques, il est prévu que 366.6 hectares soient dédiés aux implantations économiques réparties entre les espaces déjà viabilisés (117.2 hectares) et les espaces non viabilisés (249.4 hectares).

Sur ce volet économique et notamment ses dispositions spatiales, le PLUi est compatible avec le SCoT. Sont prévus 121,4 hectares d'extension d'urbanisation à dominante économique.

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour avoir une démarche d'observation de la consommation d'espace sur une période d'une dizaine d'années avant l'arrêt du PLUi, deux sources ont été mises en parallèle : les données issues des analyses du CEREMA et les données issues des fichiers MAJIC de la DGFiP. Ce tableau est présenté dans son intégralité sur les pages suivantes. Sur la période 2006/2017, 12 ans, la moyenne annuelle de consommation d'espace au regard des données MAJIC s'établit à 54.6 hectares (655/12).

SOURCE DE LA DONNEE	2006 magic*	2007 magic*	2008 magic*	2009 magic*	2010 magic*	2011 magic*	2012 magic*	2013 magic*	2014 magic*	2015 magic*	2016 magic*	2017 magic*
Pôle urbain majeur												
Avranches	9144	29849	12051	2177	4097	6753	9549	1645	16888	54267	6994	44329
Marcey-les-Grèves	18659	7915	19374	11326	8603	5422	5994	7150	2707	4817	12647	3090
Ponts	2806	2598	2566	9121	6295	32225	11948	8456	15576	7996	2690	18325
Saint-Jean-de-la-Haize	8295	2897	2603	1050	1160	4514	2296	2005	1443	7291		2587
Saint-Martin-des-Champs	22068	13275	22477	10984	14659	15790	50895	9515	20146	10600	7186	14071
Saint-Senier-sous-Avranches	32829	16996	12328	11142	10155	9146	6997	12159	12889	13679	13198	6898
Val-Saint-Père (Le)	22278	12524	16490	12587	15477	14354	61326	14171	11442	5957	31895	9226
Pôles d'appui												
Ducey-Les Chéris	34076	31160	9756	42183	26346	14372	17783	15081	16017	11601	5875	7182
Isigny-le-Buat	108513	124114	130091	145982	68748	92906	73237	25788	18366	30469	19454	756
Pontorson	176611	25497	36603	43416	38379	12025	66973	87392	25160	38466	19957	94466
Sartilly-Baie-Bocage	45100	70970	83888	30314	32969	23033	52809	47663	49003	62462	17208	39680
Communes rurales												
Aucey-la-Plaine	17453	0	0	1909	0	6146	4994	2288	6146	700	1753	742
Bacilly	25979	45331	26151	20190	25679	5854	13646	304467	33217	17243	17036	11904
Chavoy	3593	13572	6448	0	3049	0	0	0	0	0	804	
Crollon	4358	10860	6733	2345	12288	0	5636	0	1169	0		
Godefroy (La)	12646	3880	5269	1111	10092	2304	1466	8199	0	1159	1836	21272
Gohannière (La)	0	5738	6523	2769	0	1682	1193	0	0	0	47	
Grippon (Le)	27926	7350	2559	3696	14024	3868	8757	4119	1627	807	5037	4950
Juilley	11026	10283	32583	2522	14314	18152	6681	4615	4104	3194	7300	6483
Lolif	3884	33374	0	19009	3407	3108	19495	11483	5250	3135	2191	1640
Luot (Le)	11753	6060	8305	0	6797	2501	11470	3500	0	346	964	47
Marcilly	634	2822	696	3597	5857	0	0	1755	3668	959	1338	49
Mesnil-Ozenne (Le)	1739	7256	6373	3467	0	1214	8490	4758	8582	2671	1547	1189
Parc (Le)	7529	28882	21723	18135	18706	11589	24112	3577	1510	3201	2658	128034
Poille (littoral)	33619	40725	40995	19576	38501	5500	3348	7860	11815	8522	18936	12131
Précey	22691	13564	5825	22540	9216	3040	3886	0	4133	11911	4553	5523
Sacey	0	4430	7495	703	1406	41579	2247	0	4781	488	948	2952
Saint-Brice	4791	3891	2709	0	314	41579	8473	0	0	4656	1051	
Saint-Loup	5181	21808	13219	8135	1892	925	0	32043	2242	791	1414	3933
Saint-Ovin	10519	9695	27851	15912	14730	5506	0	1068	1505	2831	14783	21683
Saint-Quentin-sur-le-Homme (littoral)	6664	26015	23172	7739	4594	10146	12056	5827	26008	7502	21376	14243
Servon	3532	3324	3752	0	654	0	0	728	7393	484		
Subligny	7713	11196	3473	16783	4370	0	3336	0	1005	3745	6340	2315
Tanis	803	0	3716	2932	7334	1984	18263	0	0	0	0	6041
Communes littorales												
Beauvoir	2240	766	3507	6068	1874	684	31658	50702	10559	0	468	
Céaux	3352	13424	5851	32048	2064	1477	3234	3379	1068	0	3848	
Courtils	0	2207	0	8099	0	433	0	15177	6291	996	39	
Dragey-Ronthon	25977	17522	13808	7735	35747	1626	26940	4719	16533	26264	30609	16504
Genêts	835	4051	4070	4460	5502	1455	18904	3640	1013	5732	8898	1928
Huisnes-sur-Mer	3394	4819	3133	771	171	6805	0	6791	0	1317	1331	756
Mont-Saint-Michel (Le)	0	0	0	0	0	0	0	346	0	0	0	
Pontaubault	3809	1070	8995	2355	3050	1005	157	5899	10170	4697	1530	7234
Saint-Jean-le-Thomas	10086	19888	2680	4331	3355	10218	3282	1584	3131	308		238
Vains	4095	2454	68950	7686	0	5887	6333	0	1085	0	3808	5006
TOTAL	758194	714052	714795	566901	475875	426813	608206	719199	363650	361252	331307	517394

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Sur la période 2006/2015 couverte par l'étude de consommation d'espace du CEREMA, la moyenne de consommation annuelle est de 43.3 hectares (433/10).

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
SOURCE DE LA DONNEE	cor_naf_2006_2007**	cor_naf_2007_2008**	cor_naf_2008_2009**	cor_naf_2009_2010**	cor_naf_2010_2011**	cor_naf_2011_2012**	cor_naf_2012_2013**	cor_naf_2013_2014**	cor_naf_2014_2015**	cor_naf_2015_2016**
Pôle urbain majeur										
Avranches	-1943	-1493	-2193	0	0	0	-1976	0	860	-562
Marcey-les-Grèves	-611	-946	-1718	0	-1588	-1600	0	-2173	-447	-380
Ponts	-1366	-3273	-438	-519	-737	-1566	-1195	0	-149	-193
Saint-Jean-de-la-Haize	-119	0	-144	-686	-663	-239	-185	-734	-5	-70
Saint-Martin-des-Champs	-9087	-333	-3161	-1708	-1106	-10563	2344	-2696	-137	0
Saint-Senier-sous-Avranches	-106	-76478	-607	11406	-888	-1568	0	0	0	2152
Val-Saint-Père (Le)	-2587	0	-4739	-1729	-950	-572	-204	-1283	-848	-534
Pôles d'appui										
Ducey-Les Chéris	-1593	-2173	-1948	-881	-1370	-570	-588	-386	0	-1306
Isigny-le-Buat	-4869	-18102	-6683	0	-3424	-2301	-6276	0	0	-2650
Pontorson	-8586	-1196	-7237	-5762	-1750	-806	0	-2711	-19577	0
Sartilly-Baie-Bocage	-10914	-5026	-5254	-2029	-1713	-3091	-3956	0	0	0
Communes rurales										
Aucey-la-Plaine	0	-265	-1892	0	-293	0	-1476	-233	-50	-188
Bacilly	-2466	-3683	-817	-1737	-871	-1598	-916	-1538	-2176	0
Chavoy	-476	-525	-290	-1584	0	0	0	0	0	0
Crollon	-1032	-50	-968	-180	-499	-273	-5	0	0	-150
Godefroy (La)	-233	-172	-366	-530	-418	0	-575	-530	-105	0
Gohannière (La)	-626	-143	-150	-200	0	0	0	-5	0	0
Grippon (Le)	-1304	-516	1	-1927	-631	-744	-1893	-348	-343	-33
Juilley	-1461	-384	-590	-596	-47	-862	-1026	75	-1339	-95
Lolif	-54	-784	-1064	-1885	-876	-2378	-110	0	0	0
Luot (Le)	-2981	-1197	-97	-85	-708	-12	-692	-316	0	0
Marilly	-108	-230	-157	-415	-715	0	0	0	-154	-116
Mesnil-Ozenne (Le)	-439	-979	-390	-1352	24	0	-100	0	0	0
Parc (Le)	-2157	-3409	-2863	-2493	-967	418	479	0	0	0
Poilly (<i>littoral</i>)	-3552	2041	-439	0	0	-407	0	0	0	0
Précey	-891	-881	-906	0	-381	-588	-135	-146	-243	-243
Sacey	0	-1666	-2125	-34	-1573	0	-702	-455	-346	0
Saint-Brice	-194	0	-260	-347	-223	-129	0	-473	26	0
Saint-Loup	-1008	-893	-471	-140	-205	0	-1233	60	-547	0
Saint-Ovin	-1944	-562	1738	-1123	-363	-435	-2164	0	-623	83
Saint-Quentin-sur-le-Homme (<i>littoral</i>)	-2735	1135	-3711	-250	-4164	-934	0	0	0	-497
Servon	-78	-213	-1882	0	-2367	66	-70	-58	-53	-96
Subigny	-757	-1109	-1156	-962	-174	-667	-1944	-260	0	-1030
Tanis	0	533	0	-202	-688	-150	-293	-77	0	-596
Communes littorales										
Beauvoir	-1067	-360	-449	-141	0	-73	-294	-897	-180	85
Céaux	-735	-955	-268	0	-992	-334	-521	0	0	100
Courtils	84	0	0	-300	-182	0	21	0	-762	0
Dragey-Ronthon	-976	-1535	-1463	-346	-87	-710	-1032	-308	-576	-245
Genêts	-1383	-429	-200	-175	-1500	-1500	-173	-30	-2253	0
Huisnes-sur-Mer	32	-524	-180	-239	-505	-122	-398	-150	0	-527
Mont-Saint-Michel (Le)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pontaubault	-57	-256	-607	0	-565	-629	-2935	-264	-680	-29
Saint-Jean-le-Thomas	-537	-14	-359	0	-6	-1555	-263	0	0	0
Vains	-1347	-180	-1537	-279	-183	0	0	-782	250	0
TOTAL	-69199	-130943	-58056	-18787	-34359	-34787	-30306	-19577	-30419	-6620

Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Dans le cadre de la consultation des services sur le projet de PLUi arrêté, la DDTM a fourni en septembre 2019 un atlas de la consommation foncière par commune. Le tableau ci-dessous met en relation les trois sources d'information relatives à la consommation d'espace (données MAJIC, données NAF issues des documents du CEREMA, données DDTM). Pour lisser les écarts entre les différents modes de calcul, une moyenne sur les 3 sources est établie. Elle s'établit à 477.21hectares sur 10 ans soit 47.7 par an.

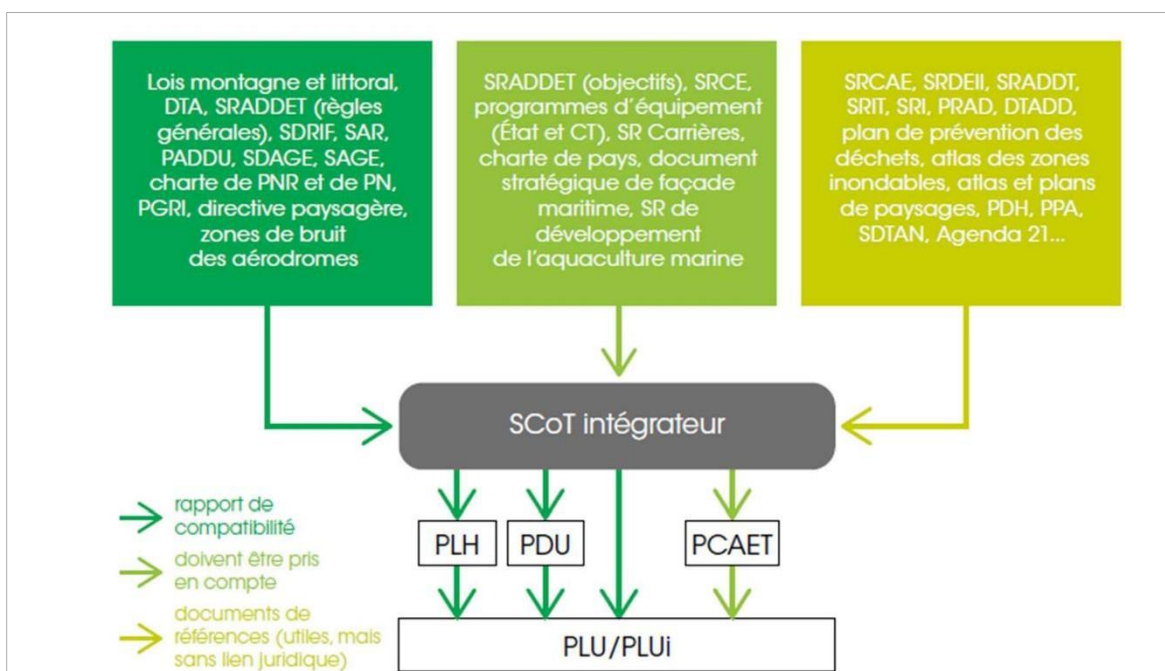
	Magic_2006/2015	NAF_2006/2015	NAF_DDTM_2005/2015	Moyenne_3 sources sur 10 ans	Moyenne 3 sources par an
Pôle urbain majeur					
Avranches	34,40	30,16	39,92	33,62	3,36
Marcey-les-Grèves	9,20	9,47	10,11	9,29	0,93
Ponts	9,96	8,21	10,49	9,24	0,92
Saint-Jean-de-la-Haize	3,36	2,85	4,31	3,37	0,34
Saint-Senier-sous-Avranches	13,83	66,09	13,55	30,79	3,08
Val-Saint-Père (Le)	18,66	13,27	18,50	16,25	1,62
Pôles d'appui					
Ducey-Les Chéris	21,84	10,82	24,48	18,30	1,83
Isigny-le-Buat	81,82	44,31	56,60	59,19	5,92
Pontorson	55,05	47,63	23,70	41,41	4,14
Sartilly-Baie-Bocage	49,82	31,99	42,58	40,17	4,02
Communes rurales					
Aucey-la-Plaine	3,96	4,40	3,67	3,90	38,99
Bacilly	51,78	15,81	15,99	27,37	273,72
Chavoy	2,67	1,45	3,25	2,36	23,57
Crollon	4,34	3,15	5,84	4,27	42,67
Godefroy (La)	4,61	2,93	7,64	4,83	48,30
Gohannière (La)	1,75	1,13	2,07	1,60	15,99
Grippon (Le)	7,47	7,74	10,32	8,20	81,99
Juilley	10,75	6,33	9,16	8,47	84,68
Lolif	10,21	7,11	6,13	7,63	76,31
Luot (Le)	5,07	9,71	4,27	6,22	62,22
Marcilly	2,00	1,90	4,90	2,78	27,83
Mesnil-Ozenne (Le)	4,46	3,24	5,60	4,26	42,61
Parc (Le)	13,90	10,99	18,66	13,99	139,51
Poille (littoral)	21,05	1,99	17,76	13,06	130,61
Précey	9,68	4,42	11,08	8,06	80,57
Sacey	6,31	6,90	3,65	5,51	55,11
Saint-Brice	6,64	1,60	2,73	3,58	35,75
Saint-Loup	8,62	4,44	9,74	7,31	73,06
Saint-Ovin	8,96	10,46	8,12	8,93	89,34
Saint-Quentin-sur-le-Homme (littoral)	12,97	11,16	11,95	11,66	116,65
Servon	1,95	4,71	1,82	2,78	27,83
Subligny	5,16	8,06	6,81	6,47	64,72
Tanis	3,50	1,47	1,96	2,29	22,53
Communes littorales					
Beauvoir	10,81	3,38	5,52	6,40	0,64
Céaux	6,55	3,71	3,87	4,60	0,46
Courtils	3,32	1,14	1,32	1,89	0,19
Dragey-Ronthon	17,65	7,28	14,33	12,67	1,27
Genêts	4,97	6,30	5,31	5,36	0,54
Huisnes-sur-Mer	2,72	2,61	3,19	2,74	0,27
Mont-Saint-Michel (Le)	0,03	0,00	0,08	0,04	0,00
Pontaubault	4,12	5,97	6,80	5,43	0,54
Saint-Jean-le-Thomas	5,85	2,72	6,76	4,92	0,49
Vains	9,65	4,06	5,11	6,12	0,61
TOTAL	570,85	433,06	466,33	477,21	47,72

La consommation foncière prévue par le PLUi se situe à environ 300 hectares (183 pour l'habitat et 114 pour les activités économiques). Prévu pour une douzaine d'années, le ratio annuel est situé à 25 hectares. La réduction proposée par le PLUi est de l'ordre de 45% par rapport aux moyennes de consommation issues des 3 précédentes sources sur la période 2006/2015.

LE PLUI ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le **SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel** a été approuvé le **13 juin 2013**. Il s'applique sur un vaste territoire de 169 communes (au 1er janvier 2016), dont celles du territoire Avranches Mont Saint-Michel. La révision du SCOT a été engagée le 13 octobre 2015 par le Syndicat Mixte du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et de prendre en compte l'évolution du périmètre.

Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCOT est désormais un « **SCOT intégrateur** » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous.



Documents avec lesquels le SCOT et le PLUi doivent être compatibles ou prendre en compte

Toutefois, certains documents supra communaux ont été élaborés après l'approbation du SCOT :

Documents induisant un rapport de compatibilité élaborés après l'approbation du SCOT :

- PLH de la Communauté de communes de Granville Terre et Mer (2013-2019)
- PLH de Cherbourg en Cotentin (2013-2019)
- SDAGE Seine-Normandie – 2015,
- SDAGE Loire-Bretagne – 2015,

Documents induisant un rapport de prise en compte élaborés après l'approbation du SCOT :

- SRCE Basse-Normandie approuvé le 29 juillet 2014

Documents n'induisant pas de lien juridique avec le PLUi (documents de référence) élaborés après l'approbation du SCOT :

- SRCAE de Basse-Normandie adopté par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013
- Plan Vélo de la Manche

Dans ce cas de figure, il s'agit de démontrer la compatibilité ou la prise en compte des documents supra communaux ayant un lien juridique avec le projet de PLUi.

I. Justification du respect de la Loi Littoral de le PLUI

A. L'identification des communes soumises à la loi littoral dans le projet de PLUi

1. Ce que dit le code de l'environnement(L321-2)

Article L321-2 du code de l'environnement

Modifié par LOI n°2015-292 du 16 mars 2015 - art. 7

Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

*1° **Riveraines des mers et océans**, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*

(...)

2. La détermination des communes littorales dans le SCOT

Sur le territoire d'Avranches Mont Saint-Michel, le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé le 13 juin 2013 identifie en page 110 du rapport de présentation (document « Diagnostic: RP1a - Analyse Socio-économique » - extrait **ci-dessous**) les **16 communes littorales** suivantes pour le territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel : Saint-Jean-le-Thomas, Dragey-Ronthon, Genêts, Vains, Marcey-les-Grèves, Avranches, Le Val-Saint-Père, Pontaubault, Céaux, Courtils, Huisnes-sur-Mer, Pontorson, Le Mont-Saint-Michel, Beauvoir, Poilley (car riveraine de l'estuaire de la Sélune) et Saint-Quentin-sur-le-Homme (car riveraine de l'estuaire de la Sélune).

Dans le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, 26 communes sont concernées par l'application de la loi :

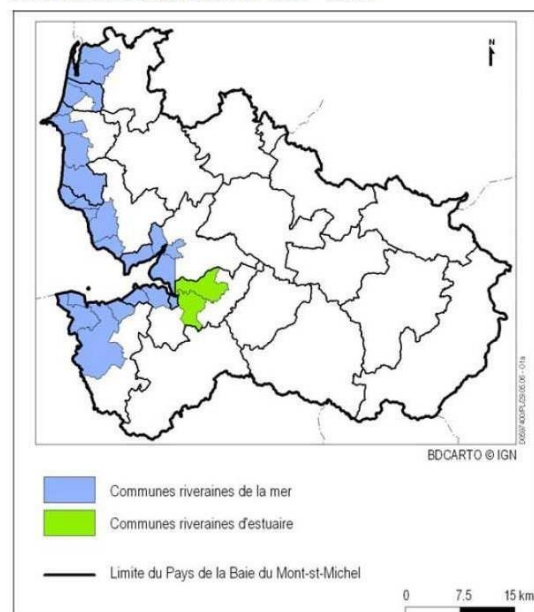
Communes riveraines de la mer :

Briqueville-sur-Mer	Genêts
Bréhal	Vains
Coudeville-sur-Mer	Marcey-les-Grèves
Breville-sur-Mer	Avranches
Donville-les-Bains	Le Val-Saint-Père
Granville	Pontaubault
Saint-Pair-sur-Mer	Céaux
Jullouville	Courtils
Carolles	Huisnes-sur-Mer
Champeaux	Pontorson
Saint-Jean-le-Thomas	Le Mont-Saint-Michel
Dragey-Ronthon	Beauvoir

Communes riveraines de l'estuaire de la Sélune :

Saint-Quentin-sur-le-Homme	Poilley
----------------------------	---------

Les communes d'application de la loi « littoral »



3. La détermination des communes littorales dans le projet de PLUi

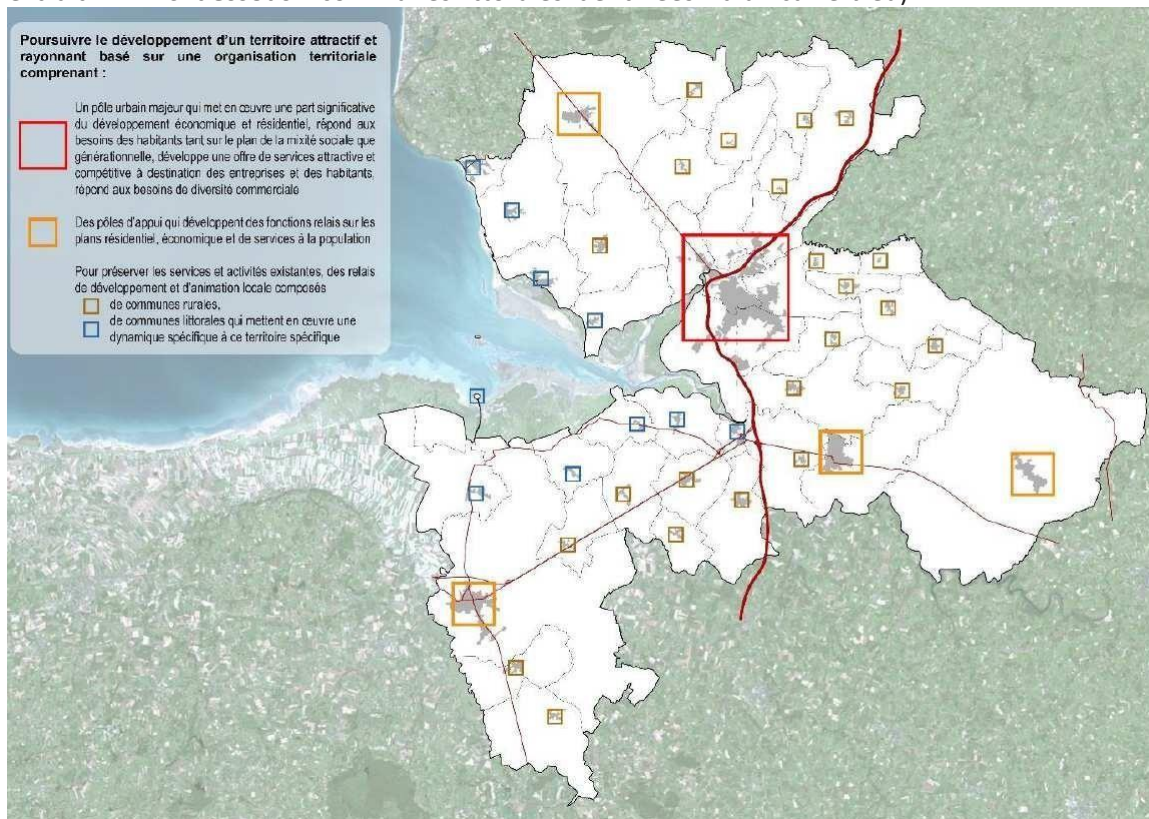
Le rapport de présentation du projet de PLUi liste en page 31 (extrait ci-dessous) les communes soumises aux dispositions de la loi littoral. Elles sont **identiques à celles du SCOT**.

4. Les communes littorales du territoire

Au niveau du territoire d'Avranches – Mont-Saint-Michel, sont considérés comme littoraux selon le Porteur à Connaissance, les territoires suivants :

- en application du 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement :
 - commune de Saint-Jean-le-Thomas
 - commune de Dragey-Ronthon
 - commune de Genêts
 - commune de Vains
 - commune de Marcey-les-Grèves
 - commune d'Avranches
 - commune du Val-Saint-Père
 - commune de Pontaubault
 - commune de Céaux
 - commune de Courtils
 - commune de Huisnes-sur-Mer
 - ancienne commune de Pontorson dans sa délimitation en vigueur au 31 décembre 2015
 - commune de Beauvoir
 - commune du Mont-Saint-Michel ;
- en application de l'article R.321-1 et du 2° de l'article L.321-2 du code de l'environnement :
 - commune de Poilley
 - commune de Saint-Quentin-sur-le-Homme.

Le PADD du projet de PLUi en page 4 présente une cartographie des communes littorales (voir extrait PADD **ci-dessous** = communes littorales identifiées via un carré bleu) :



B. L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-8)

Article L121-8

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le **schéma de cohérence territoriale** et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

2. La détermination des agglomérations et villages au sein des communes littorales dans le SCOT

a) La détermination des agglomérations

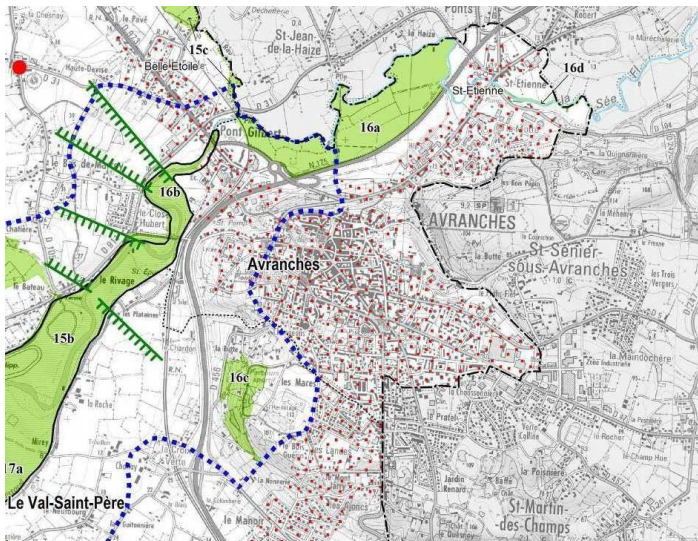
Le DOG du SCOT donne une définition des agglomérations en page 86 :

1.3.1 Agglomérations			
a) Définition	Bourg	Front de mer	Zone d'activités
Une agglomération, une ville, un bourg, ou un front de mer important, disposant des équipements, services et espaces publics répondant au moins aux besoins de la population résidente, constituent une « agglomération ». Il en est de même pour les zones d'activités économiques non accolées à d'autres espaces urbanisés			

Puis le DOG les cartographie par une **trame de points rouges** sans en préciser le contour exact.

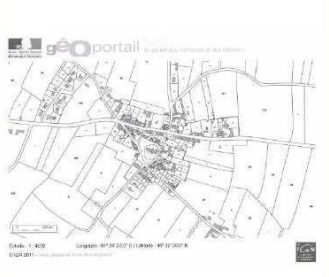
Exemple pour Avranches :

Territoire Avranches Mont Saint-Michel



b) La détermination des villages

Le DOG du SCOT donne une définition des villages en pages 87 et 88 :

1.3.2 Villages	Photographie aérienne	Et son interprétation cadastrale
a) Définition C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité – administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux – tout au long de l'année. Les villages sont plus structurés que les hameaux et comprennent – ou ont compris dans le passé – des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.		

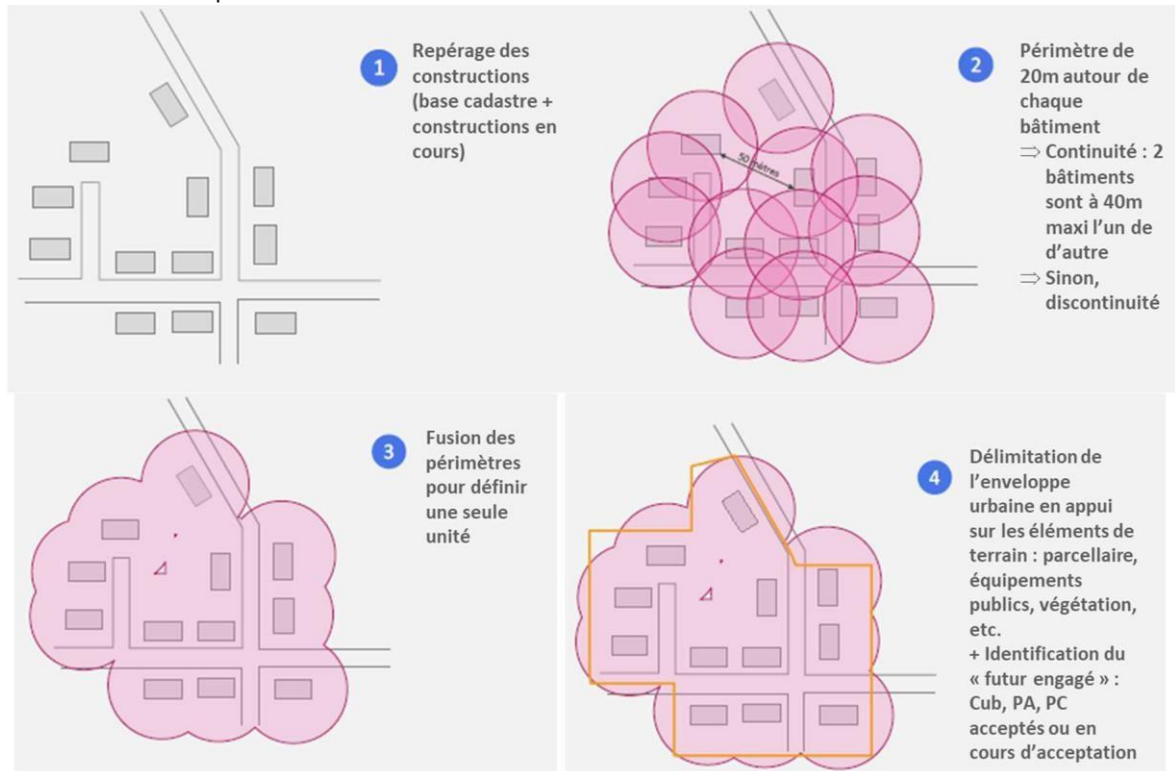
Au sens de cette définition, sont des villages : les bourgs de Saint-Jean-le-Thomas, Ronthon, Dragey, Genêts, Vains, Marcey-les-Grèves, le bourg du Val Saint-Père, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Saint-Léonard, Pontaubault, Poilley, Céaux, Les Courtils, Huisnes-sur-Mer, Beauvoir.

Puis le DOG les cartographie par une **pastille rouge** sans délimitation d'un contour (il précise en page 88 que cela relève du PLU). Exemples pour Saint-Jean-le-Thomas et Dragey :



3. La détermination des zones urbanisées au sein des communes littorales dans le projet de PLUi

Le projet de PLUi intègre en **zones U et sous-secteurs U** les **agglomérations et villages identifiés dans le SCOT**. Leur enveloppe urbaine a été déterminée sur la base d'une méthodologie en 4 étapes décrite schématiquement ci-dessous :



Les extensions de l'urbanisation matérialisées en zones 1AU et 2AU (+ indice) et identifiées en orange sur le règlement graphique sont situées en continuité des agglomérations et villages.

Exemple pour Avranches et Vains ci-dessous : l'enveloppe urbaine comporte des zones U à dominante Habitat (en saumon) et des zones U à dominante Activités en violet. Les extensions d'urbanisation sont en orange et sont situées en continuité de l'urbanisation existante.



€:

C. L'extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-13)

Article L121-13

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement **est justifiée et motivée** dans le plan local d'urbanisme, **selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un **schéma de cohérence territoriale** ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. (...)

2. La détermination des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le SCOT

Le DOG du SCOT donne une définition des espaces proches du rivage en pages 83 et 84 :

1.1.1 Définition

Il appartient aux collectivités locales, dans le cadre de l'élaboration de leur SCOT ou de leur PLU, de procéder à la délimitation des espaces proches du rivage. La circulaire n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral, précise les critères à prendre en compte pour caractériser les espaces proches du rivage tels que :

- La distance par rapport au rivage de la mer,
- Le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer,
- L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer,
- L'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route...)

Puis les cartographie sous forme d'une **ligne pointillée bleue** en pages 129 à 138.

Exemple pour Dragey-Ronthon :



3. La détermination des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le projet de PLUi

Ils apparaissent sur un **document complémentaire** (format plan A0) au règlement graphique du projet de PLUi via une séquence bleue avec flèches :

Loi littoral



Espaces proches du rivage

Le choix d'un document complémentaire a été fait afin **d'améliorer la visibilité** du tracé des espaces proches du rivage. Après un test d'apposition des espaces proches du rivage sur le règlement graphique lui-même, il s'est avéré que sa visibilité était réduite du fait de la superposition des couleurs et des trames déjà présentes sur le règlement graphique (notamment la zones Ut, la trame des zones humides, des cours d'eau et des plans d'eau). Les justifications portées à la prise en compte des espaces proches du rivage dans le projet de PLUi sont exposées en pages 130 à 132 du Tome 5 du rapport de présentation du projet de PLUi « Justifications des choix retenus ». La limite des espaces proches du rivage apposée sur le règlement graphique **correspond quasi-totalement à celle** présenté dans le DOG du **SCOT**.

Des ajustements ont toutefois été apportés dans le projet de PLUi :

- la partie Ouest de l'agglomération et son prolongement sur le secteur de Belle Etoile à Marcey Les Grèves sont intégrés aux espaces du rivage. Le PLUi n'y prévoit qu'un secteur d'extension de l'urbanisation sur une surface très limitée à Marcey Les Grèves, à vocation dominante habitat, surface 1.06 ha, près de l'emplacement réservé n°47 (voir ci-après) :



Territoire Avranches Mont Saint-Michel

- les villages de Saint Jean Le Thomas (partiellement) Genêts, Saint Léonard (commune de Vains), Pontaubault (partiellement), Huisnes sur Mer (partiellement), Ardevon (commune de Pontorson), Beauvoir sur Mer (partiellement) et Le Mont Saint Michel, sont intégrés aux espaces proches du rivage. Les extensions de l'urbanisation prévues sur ces villages sont localisées sur:

Genêts, extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage sur un espace de 1.36 ha, dans le village, bordée de constructions sur 2 de ses quatre limites, prévue pour y permettre, une opération à vocation d'habitat. L'urbanisation de ce secteur est définie dans les OAP du PLUi



Huisnes-sur-Mer, extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage sur un espace de 5 ha, dans le village, bordée de constructions sur 3 de ses quatre limites, prévue pour y permettre, après ouverture à l'urbanisation réglementaire, une opération à vocation d'habitat



Beauvoir, extension de l'urbanisation en espaces proches du rivage prévue à l'est du bourg pour en zones 2 AU pour y permettre, après ouverture à l'urbanisation réglementaire, une opération à vocation d'habitat et une opération à vocation d'hébergement touristique. Au nord du bourg, les constructions à vocation touristique d'Alligator Bay bénéficie d'une possibilité d'extension en arrière des bâtiments existants



- Les autres communes littorales du territoire ne comportent pas d'extension de l'urbanisation des villages ou agglomérations dans les espaces proches du rivage.

D. L'urbanisation interdite dans la bande des 100m

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-16 à L121-19)

Article L121-16

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont **interdites** sur une bande littorale de **cent mètres** à compter de la **limite haute du rivage** ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Article L121-17

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 224

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 **ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.** (...)

Article L121-18

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de **camping** ou de stationnement de caravanes sont **interdits** dans la bande littorale.

Article L121-19

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à **plus de cent mètres**, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifie.

2. La détermination de la bande des 100m dans le SCOT

Le DOG du SCOT reprend en page 78 la définition du code de l'urbanisme à savoir : « une bande de 100 mètres par rapport à la **limite haute du rivage** ». Il précise en page 93 que : « Dans la bande des 100 mètres, **les constructions sont interdites** en dehors des espaces urbanisés, à l'exception de celles liées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, y compris les bergeries des ovins de prés salés, sous réserve que ce besoin soit justifié ».

Le DOG du SCOT ne cartographie pas la bande des 100 mètres et n'impose pas aux rédacteurs des PLU/PLUi de la faire figurer sur le(s) règlement(s) graphique(s).

3. La détermination de la bande des 100m dans le projet de PLUi

Les justifications portées à la prise en compte de la bande des 100m dans le projet de PLUi sont exposées en page 133 du Tome 5 du rapport de présentation du projet de PLUi « Justifications des choix retenus ». La détermination de la limite de la bande des 100 mètres est basée sur le positionnement de la limite haute du rivage. La difficulté réside dans la détermination de la limite haute du rivage. En effet cette dernière ne peut être déterminée de manière précise en l'absence de fourniture de données SIG. Ainsi, en **l'absence d'obligation réglementaire** (le code de l'urbanisme n'impose pas la figuration de cette bande sur le règlement graphique) pesant sur les rédacteurs du PLUi de faire apparaître la bande des 100 mètres sur le règlement graphique, le choix a été fait de ne pas l'apposer afin d'éviter toute source d'erreurs. En revanche, le **règlement écrit** rappelle les interdictions liées à ce territoire particulier des communes littorales.

E. La détermination des capacités d'accueil

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-21)

Article L121-21

Modifié par LOI n°2016-816 du 20 juin 2016 - art. 92

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la **préservation des espaces et milieux** mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de **risques littoraux**, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la **protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes** ;

3° Des **conditions de fréquentation par le public** des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

2. La détermination des capacités d'accueil dans le SCOT

Le DOG du SCOT précise en pages 90 et 91 :

2.1 LA CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil est une notion fondamentale de la loi Littoral, à ne pas traduire par la seule « capacité en nombre de logements ». Il s'agit d'une analyse préalable sur la gestion globale de l'espace. Elle conditionne notamment dans le territoire concerné la part qui peut revenir à l'urbanisation, existante ou à venir, par rapport à celle réservée espaces naturels et agricoles.

3. La détermination des capacités d'accueil dans le projet de PLUi

La détermination de la capacité d'accueil du territoire a fait l'objet d'une analyse globale dans le rapport de présentation, Tome 5 « Justifications des choix retenus » en page 133 :

E. La capacité d'accueil du territoire

Le projet de PLUi définit à la fois la protection des espaces naturels remarquables du territoire, la préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, une stratégie de développement économique, un projet de développement touristique et une ambition de croissance démographique.

A l'échelle du territoire, les limites au développement de la capacité d'accueil sont notamment la capacité de la station d'épuration d'Ardevon à accepter les effluents supplémentaires des projets de constructions en habitat et/ou en accueil touristique. Pour cette raison les projets d'accueil significatifs en termes de production d'eaux usées à raccorder sur cette station ont été intégrés en zone 2AU : La caserne, futur camping et extensions des hébergements touristiques de Beauvoir sur Mer. Dans d'autres parties du territoire du PLUi, les limitations à la capacité d'accueil sont liées à un déficit de stationnement naturel sur les « spots » de découvertes pédestres (traversées) de la Baie. Plusieurs espaces ou emplacements réservés sont définis sur les sites stratégiques pour apporter des nouveaux équipements en lien avec ce type de fréquentation touristique.

Il résulte de cette analyse que dans la mesure où l'ensemble des espaces naturels remarquables est préservé et que l'ensemble des espaces nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole est maintenu, la capacité d'accueil du territoire est liée à celle des **stations d'épuration**. L'ensemble des zones d'extension 1AU a été fixé en fonction de la capacité de traitement des eaux usées disponible sur le territoire. Les zones 2AU, quant à elles, sont fermées à l'urbanisation en attente d'un projet déterminé et de la mesure des effluents engendrés. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à l'engagement d'une modification du PLUi qui comportera la démonstration de la capacité des stations d'épuration concernées à accueillir les effluents supplémentaires en fonction du projet déterminé.

F. La préservation des coupures d'urbanisation

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-22)

Article L121-22

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les **schémas de cohérence territoriale** et les **plans locaux d'urbanisme** doivent prévoir des **espaces naturels** présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation**.

2. La détermination des coupures d'urbanisation dans le SCOT

Le DOG du SCOT précise en page 86 :

1.2.2 identification et Représentation cartographique

Les coupures d'urbanisation les plus significatives sont proposées sur la cartographie en fin de dossier sous forme d'une ligne verte avec dents. Elles seront précisées dans le cadre des plans locaux d'urbanisme.

La cartographie est basée sur le 1/25 000 et adaptée au format de ce document. Le plan global 'mural' de type A0 au 1/60000ème, fourni en annexe du SCOT, reprend ces éléments.

3. La détermination des coupures d'urbanisation dans le projet de PLUi

Elles apparaissent sur un **document complémentaire** (format plan A0) au règlement graphique du projet de PLUi via une ligne verte.

Loi littoral

 Coupure d'urbanisation

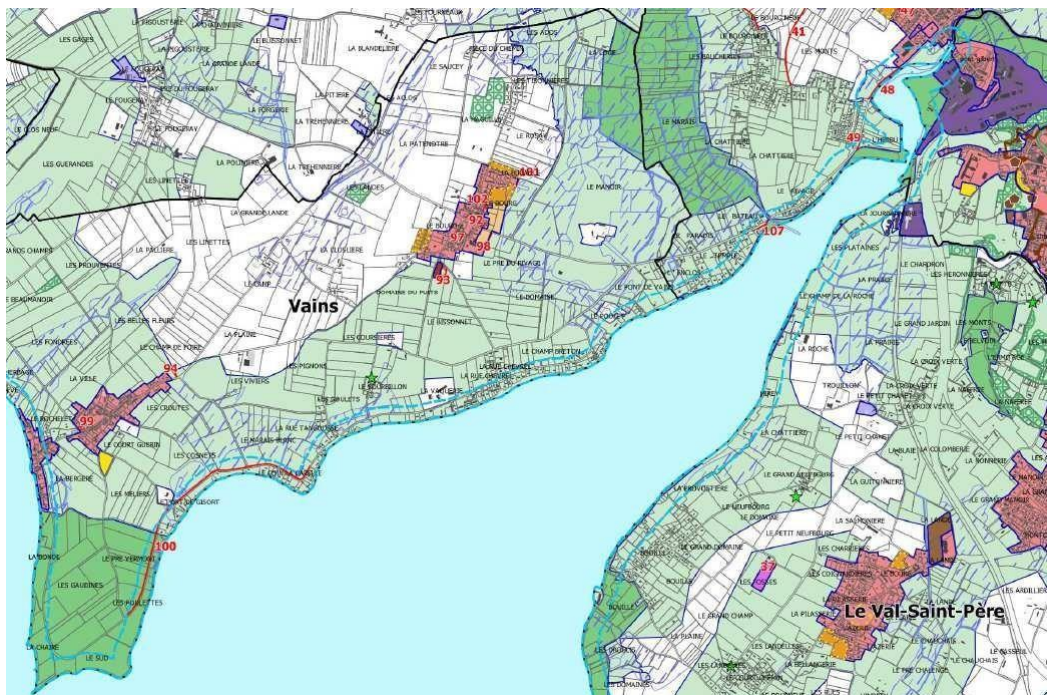
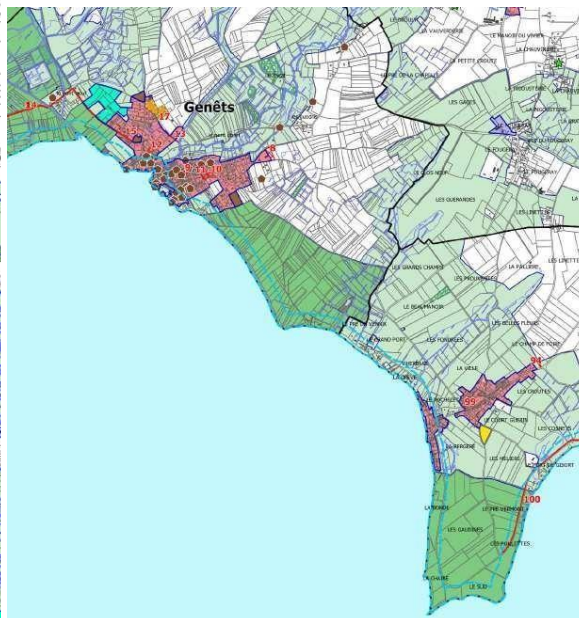
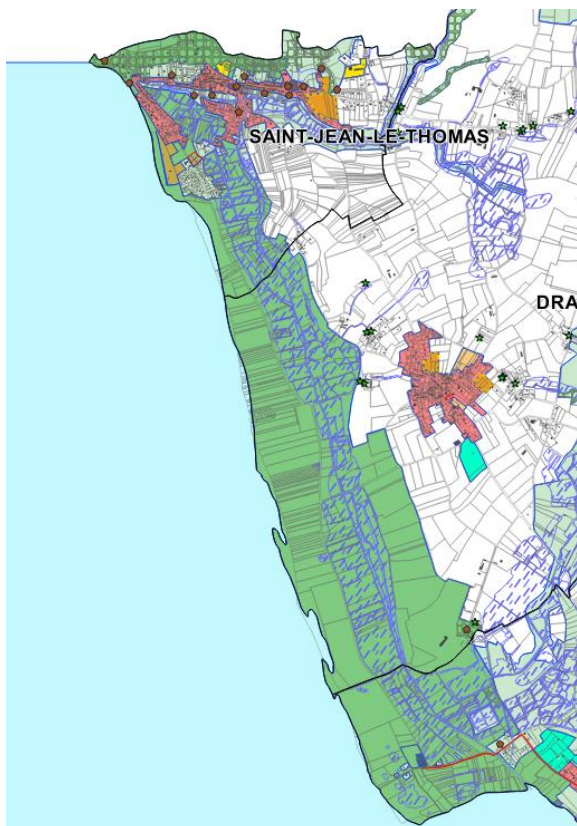
Le choix d'un document complémentaire a été fait afin **d'améliorer la visibilité** des coupures d'urbanisation. Après un test d'apposition des lignes vertes symbolisant les coupures d'urbanisation sur le règlement graphique lui-même, il s'est avéré que leur visibilité était réduite du fait de la superposition des couleurs et des trames déjà présentes sur le règlement graphique (notamment les zones N, Nc, NL, la trame des EBC et des boisements à préserver).

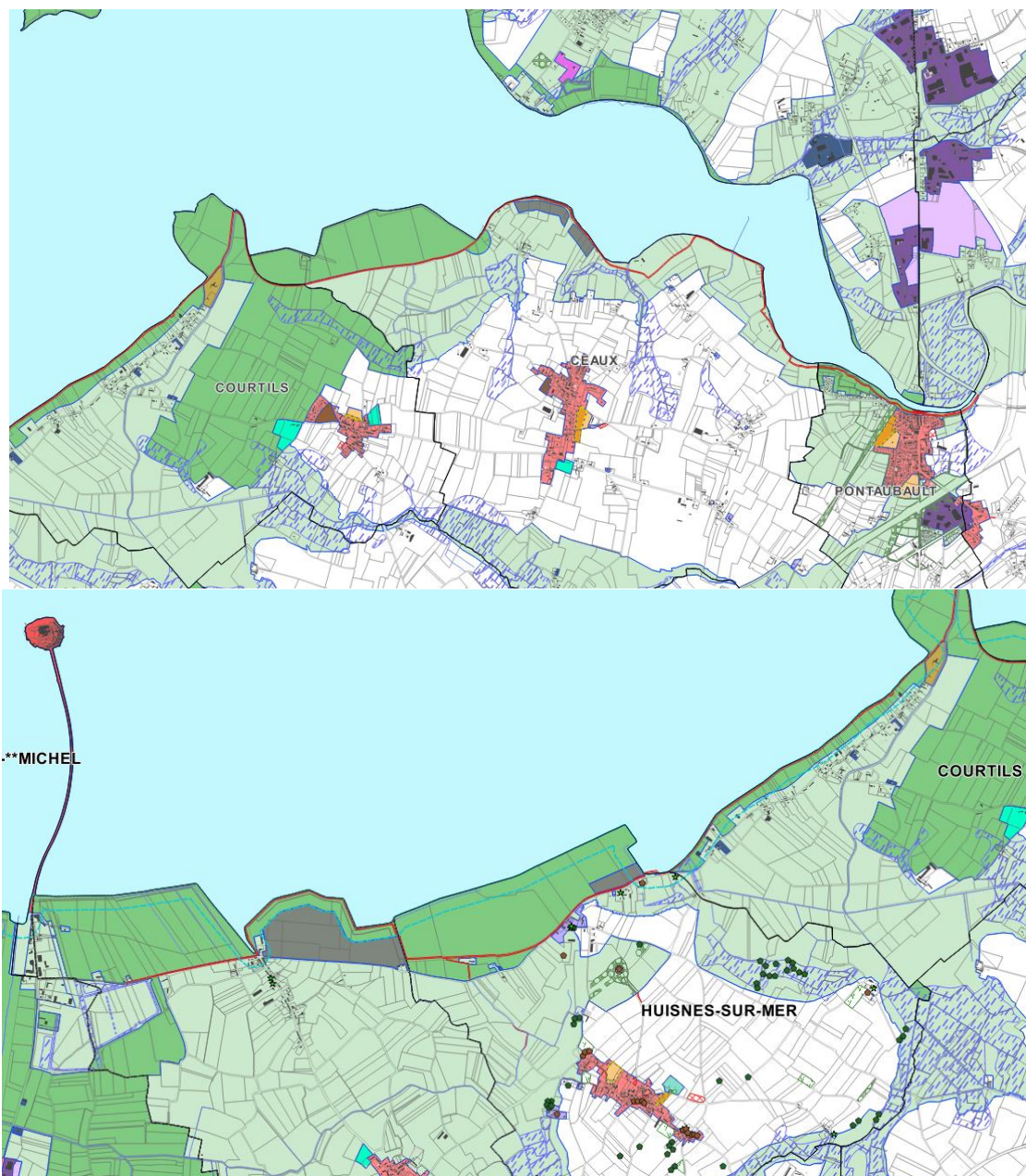
Les justifications portées à la prise en compte des coupures d'urbanisation dans le projet de PLUi sont exposées en pages 127 à 129 du Tome 5 du rapport de présentation du projet de PLUi

« Justifications des choix retenus ».

Comme pour les espaces remarquables, le travail sur les coupures d'urbanisation a **intégré les délimitations établies dans le SCOT** caractérisant les coupures d'urbanisation les plus significatives. Des **compléments ont également été repris** à partir des PLU approuvés des communes littorales. Il en ressort que sur l'ensemble de la façade littorale des communes et sur des secteurs moins connectés à ce linéaire maritime (notamment dans les estuaires), le PLUi les préserve dans le cadre d'un zonage de type A ou N. En comparant les coupures d'urbanisation cartographiées dans les documents du SCOT et le règlement graphique du PLUi, il apparaît que les délimitations des espaces naturels et agricoles du PLUi précisent à l'échelle de la parcelle la délimitation de chacune de ces coupures. Les images **ci-après** présentent une synthèse du règlement graphique du PLUi et en trait vert la délimitation des coupures d'urbanisation issue du SCOT.

Territoire Avranches Mont Saint-Michel





G. La préservation des espaces remarquables

1. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-23 à L121-26)

Article L121-23

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent **les espaces terrestres et marins**, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un **décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver**, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Article L121-24

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 45

Des **aménagements légers**, dont la liste limitative et les caractéristiques sont **définies par décret** en Conseil d'Etat, **peuvent être implantés** dans ces espaces et milieux **lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur** notamment économique ou, le cas échéant, **à leur ouverture au public**, et **qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site**.

(...)

Article L121-25

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 224

Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être **autorisées**, lorsque ces **canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public** définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

(...)

Article L121-26

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La réalisation de **travaux** ayant pour objet la **conservation ou la protection de ces espaces et milieux** peut être **admise**, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

2. La détermination des espaces remarquables dans le SCOT

a) Le principe général

Le DOG précise en pages 113 et 114 ce qu'il entend identifier en « espaces potentiellement remarquables » les **ZNIEFF de type 1**, les parties **naturelles** (non urbanisées) des **sites classés** et des **sites inscrits**, les **ZSC** (Natura 2000), les **SIC** (Natura 2000) et les sites acquis ou portés en **zone de préemption** par le **conservatoire du littoral** :

Les espaces naturels potentiellement remarquables regroupent des espaces dans lesquels la présence de sites remarquables peut être présumée, à l'exclusion des espaces agglomérés, et supposant, au regard de **leurs caractéristiques physiques fines, paysagères et environnementales, du bâti présent**, d'être le cas échéant, déterminés et délimités par les PLU au titre des espaces remarquables. Ce sont des espaces à dominante naturelle et agricole et inventoriés ou protégés par ailleurs au titre

- de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique (ZNIEFF) de type 1
- de sites classés, pour leur partie naturelle (exclusion des sites urbains et des parties urbanisées)
- de sites inscrits, pour leur partie naturelle (exclusion des sites urbains et des parties urbanisées)

- de Zones de Protection Spéciale (ZSC) - Natura 2000
- de Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) - Natura 2000
- de sites acquis ou portés en zone de préemption par le conservatoire du littoral.

Ils sont regroupés dans le DOG sous la dénomination « d'espaces naturels potentiellement remarquables » ;

Toutefois, des hameaux existants, des sièges d'exploitations agricoles, des bâtiments isolés (habitations, activités) et des équipements d'intérêt public (par exemple stations d'épuration inclus au sein des zonages et inventaires pris en compte, en ont été retirés compte tenu des très fortes contraintes qui pèsent sur ces espaces, où seuls les aménagements légers sont autorisés dans les conditions très limitatives listées par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces remarquables seront donc protégés dans le respect des caractéristiques qui les identifient et ne pourront recevoir que des aménagements prévus à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme. Les communes sont donc encouragées, dans l'esprit de l'excellence environnementale du DOG, à organiser la gestion. Si des atteintes sont constatées sur ces espaces (sur-fréquentation, pollution, nuisances visuelles, etc.) à procéder à des aménagements légers permettant d'y remédier. Le cas échéant, les communes pourront limiter l'accès à ces zones, de manière définitive ou temporaire. Des « zones de tranquillité » pourront ainsi être instaurées permettant par exemple de pérenniser un écosystème marin, le stationnement des oiseaux migrateurs, etc. sur la Baie du Mont Saint Michel.

À la preuve de la perte ou de l'enrichissement d'un caractère remarquable, la délimitation de l'espace remarquable pourrait évoluer. Le SCOT prend donc toutes les dispositions pour permettre aux PLU d'apporter les modifications d'espaces naturels potentiellement remarquables par des compléments d'études appropriés et validés par les autorités administratives adéquates. À charge ensuite aux PLU de faire remonter l'information pour une harmonisation avec le SCOT lors d'une révision.

Le SCOT invite les PLU et PLUi à **affiner la délimitation** de ces espaces qu'il identifie comme « potentiellement » remarquables.

b) *Le cas particulier des bergeries de prés salés*

Le DOG prévoit des dispositions particulières pour **soutenir les bergeries de prés salés**. Il rappelle en pages 78 et 79 que le code de l'urbanisme (version en vigueur au 25 novembre 2018 = **voir ci-dessous**) dans l'article R146-2 prévoyait que pouvaient être autorisées, au sein des espaces remarquables, les constructions et installations destinées à « l'élevage d'ovins de prés salés » dans des zones spécifiques dédiées. Le DOG ajoute que la « possibilité d'édification des bergeries de prés salés doit être prise en compte dans les PLU ».

Bergeries de prés salés

Le SCOT soutient l'activité agricole littorale d'élevage d'ovins de prés-salés, qui représente à la fois un vecteur économique, un mode d'entretien traditionnel des herbues littorales et un patrimoine culturel. Afin de favoriser la viabilité des exploitations et la mise aux normes des installations existantes, la construction de bergeries doit pouvoir être autorisée dans des espaces qui, pour la plupart, se situent à l'intérieur de la « bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage » ou dans les « espaces remarquables ». Or l'article L 146-6 du code de l'urbanisme stipule que, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans la bande de 100 mètres, en précisant toutefois que « cette

interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». De même, les constructions et installations admises dans les espaces remarquables sont en nombre limité. L'article R 146-2 du même code précise celles qui peuvent être autorisées, parmi lesquelles celles destinées à « l'élevage d'ovins de prés salés » dans des zones spécifiquement désignées.

Le « Guide ressource pour l'implantation des bergeries de pré-salé » (Région de Basse-Normandie, Département de la Manche, Chambre d'Agriculture de la Manche, CAUE de la Manche – 2009) étudie les données techniques et économiques du problème, et définit dans le document « synthèse cartographique des aspects réglementaires, techniques et paysagers », les secteurs potentiels d'implantation des bergeries, ainsi qu'un certain nombre d'éléments de réflexion. Le document réalisé par le CAUE fournit pour sa part une analyse architecturale et paysagère. Cet ensemble de documents figure en annexe du SCOT.

La possibilité d'édification des bergeries de prés-salés doit être prise en compte dans les PLU

3. La détermination des espaces remarquables dans le projet de PLUi

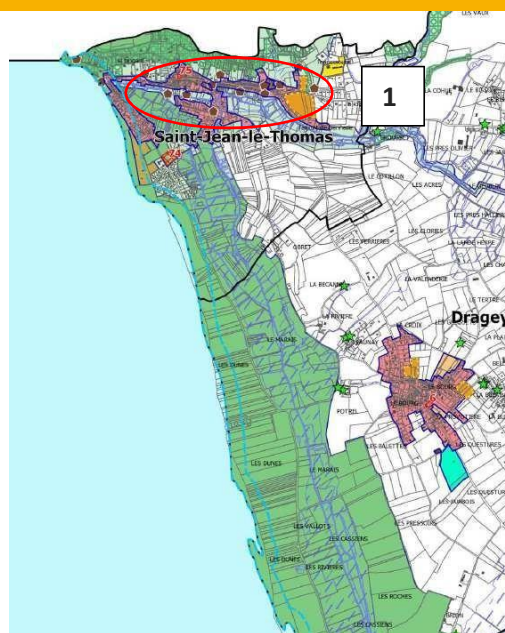
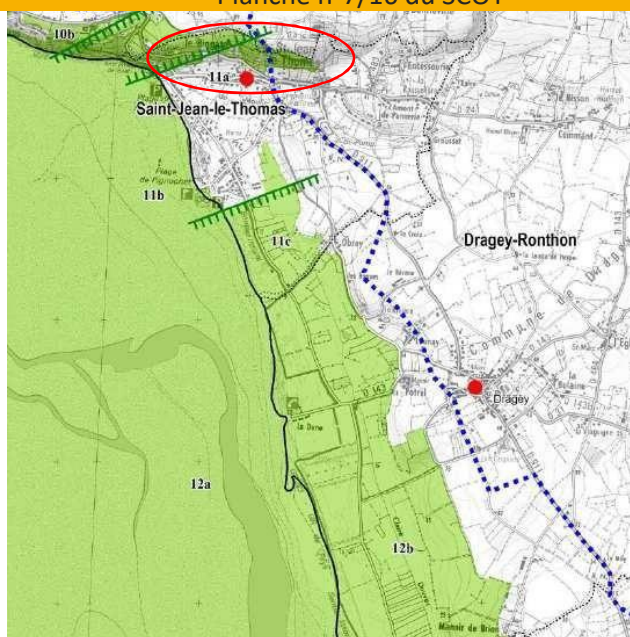
Les espaces remarquables sont identifiés dans le projet de PLUi via les zones **Nr** (terrestres) et **Nrm** (maritimes). Elles apparaissent sur le règlement graphique en couleur bleu et vert foncé :

-  **Nr** - Zone naturelle dédiée aux espaces naturels remarquables terrestres
-  **Nrm** - Zone naturelle dédiée aux espaces naturels remarquables en mer

L'atlas A3 du DOG du SCOT cartographie sur les planches n°7 à 16 les espaces terrestres « potentiellement » remarquables du territoire. Voici ci-après leur traduction dans le projet de PLUi arrêté. Certaines zones ne sont pas identifiées en Nr ou Nrm (ou le sont au contraire) pour l'une des raisons suivantes :

- Il s'agit d'une **zone urbanisée ou altérée par l'activité humaine** (selon la jurisprudence CE, 29 juin 1998, n°160256),
- La prise en compte des **documents d'urbanisme récemment approuvés**,
- Il s'agit d'une **erreur matérielle** qui sera rectifiée à l'approbation.

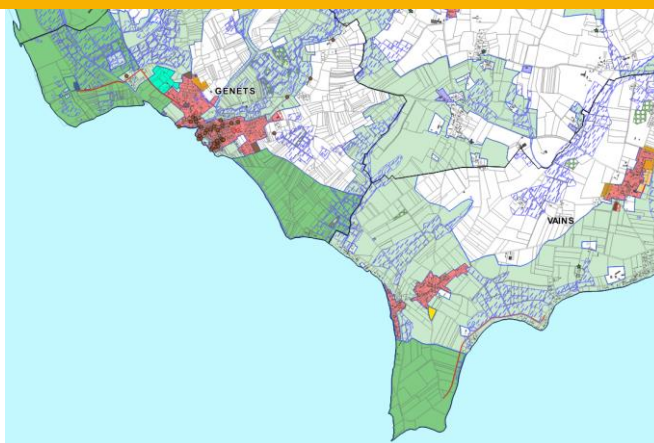
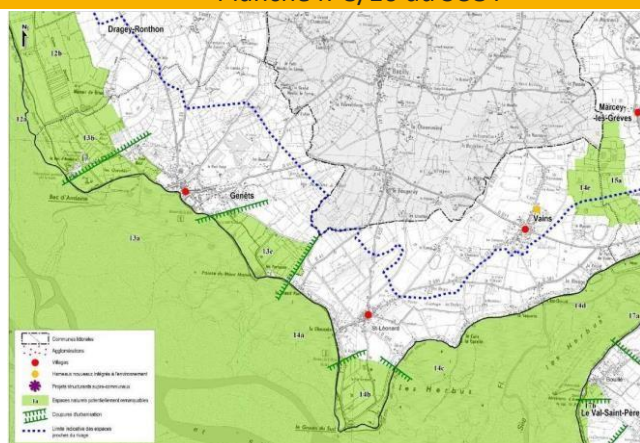
Planche n°7/16 du SCOT



♦ Différence SCOT/PLUi :

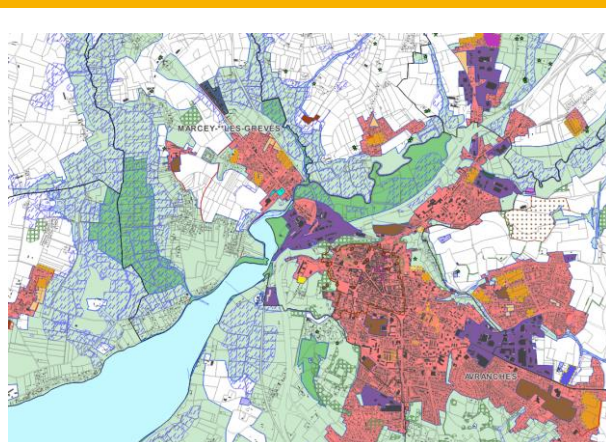
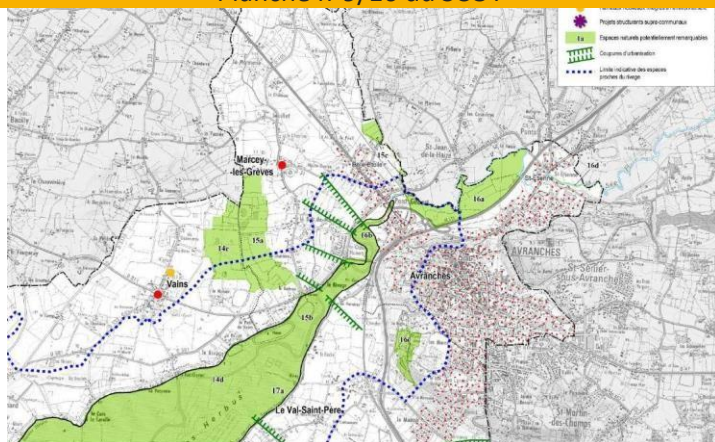
1 : Bourg de Saint-Jean-le-Thomas = non intégré en Nr car zone urbanisée ou altérée par l'activité humaine.

Planche n°8/16 du SCOT



♦ Correspondance SCOT/PLUi

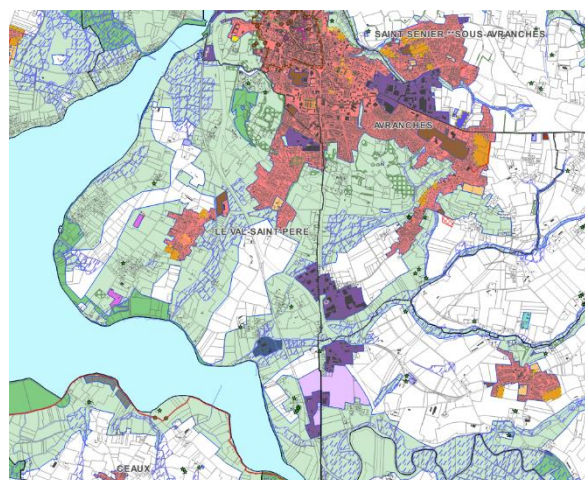
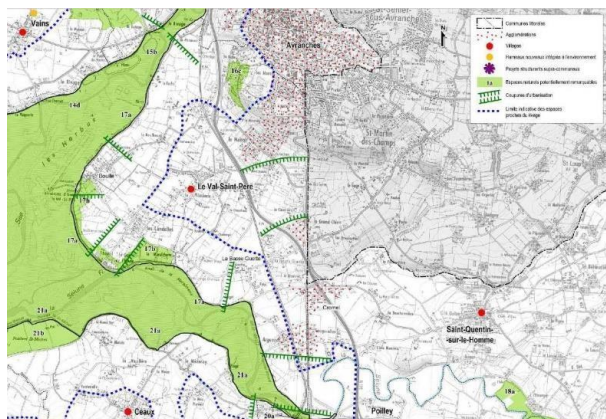
Planche n°9/16 du SCOT



Territoire Avranches Mont Saint-Michel

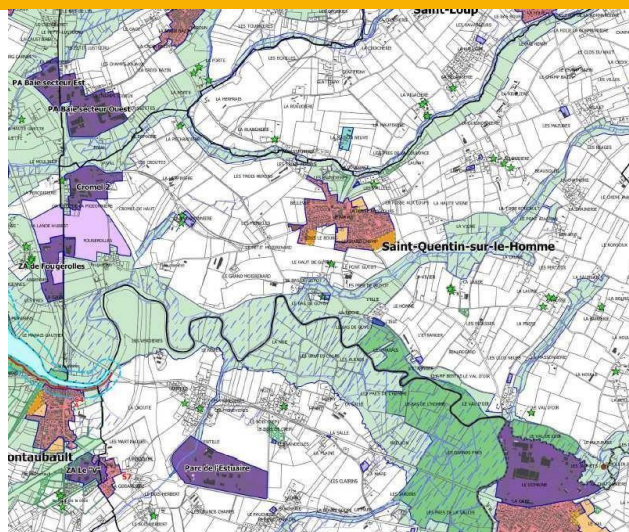
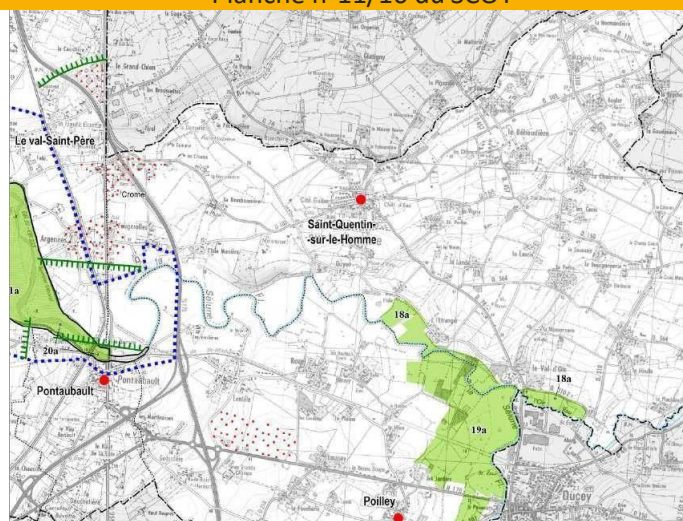
♦ Correspondance SCOT/PLUi

Planche n°10/16 du SCOT



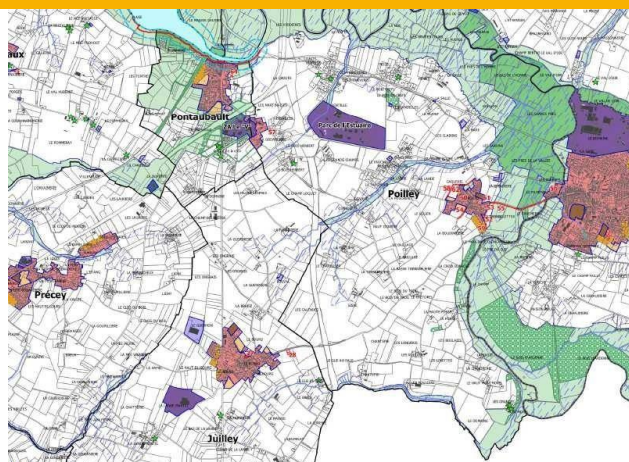
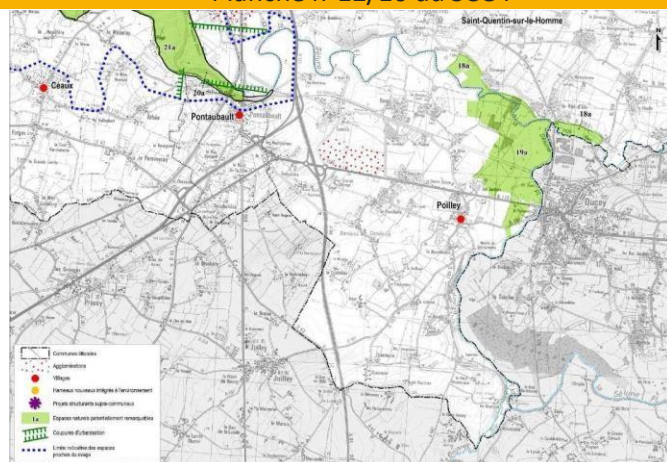
♦ Correspondance SCOT/PLUi

Planche n°11/16 du SCOT



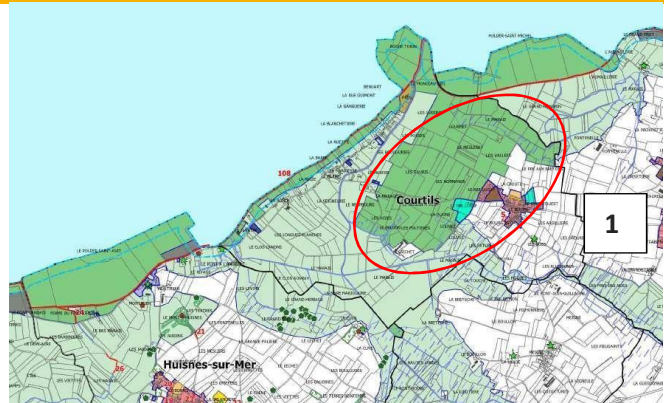
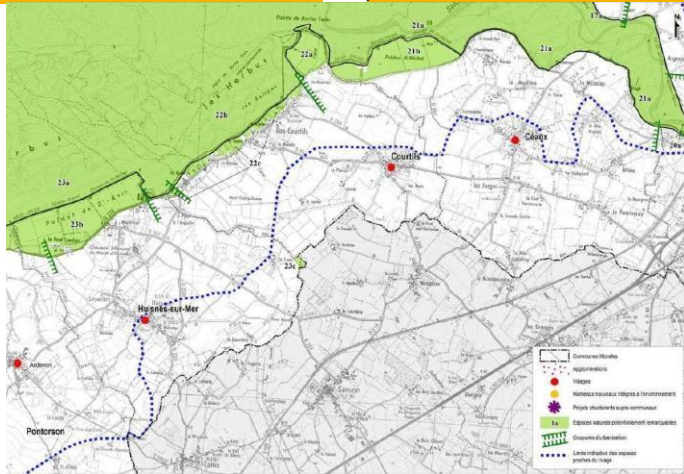
♦ Correspondance SCOT/PLUi

Planche n°12/16 du SCOT



♦ Correspondance SCOT/PLUi

Planche n°147/16 du SCOT



Différences SCOT/PLUi :

1 : Courtils Bien que ce secteur ne corresponde pas à l'une des protections énumérées par le SCOT (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, site classé ou inscrit, zones de préemption du Conservatoire du Littoral), il est intégré aux zones Nr car il était identifié dans le POS des Courtils comme site à protéger en raison de la présence de côteaux dénudés offrant des points de vue remarquables sur le Mont Saint-Michel.

Extrait POS Courtils :

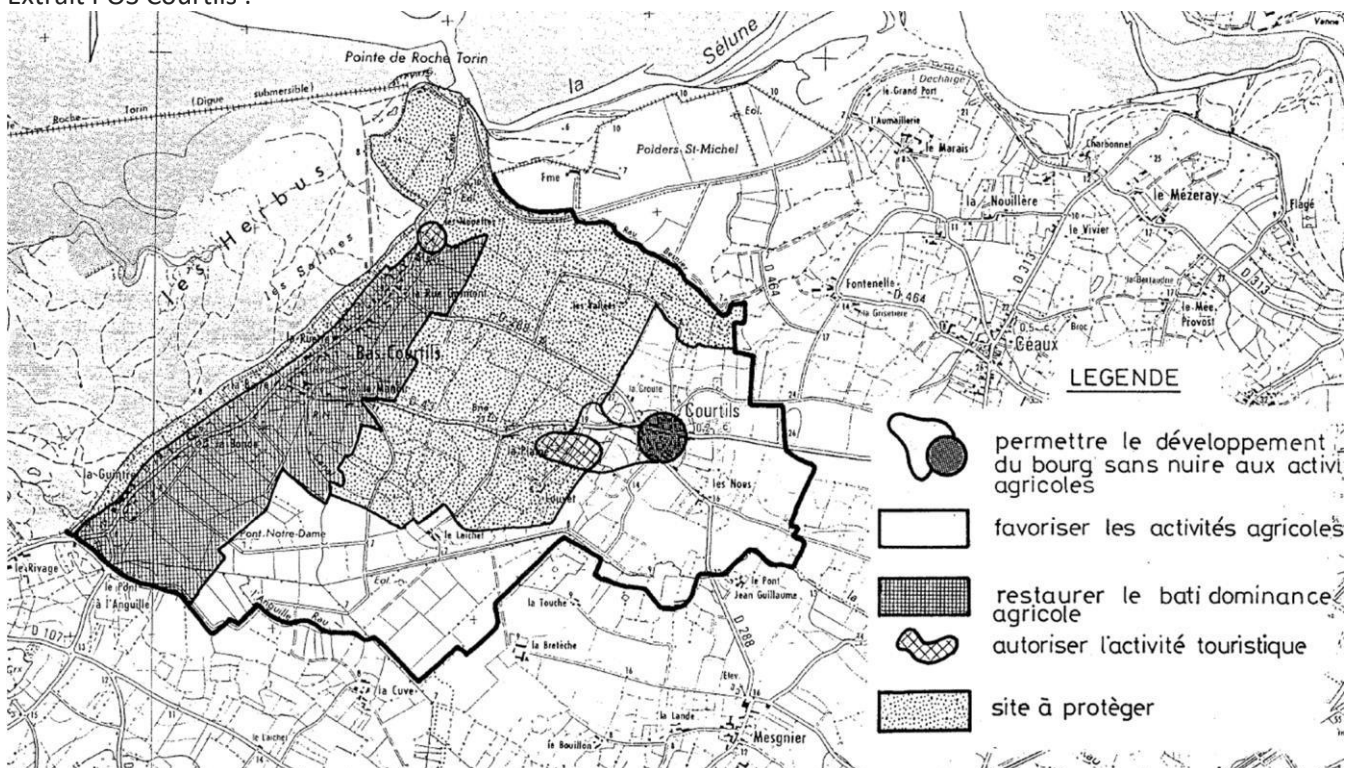
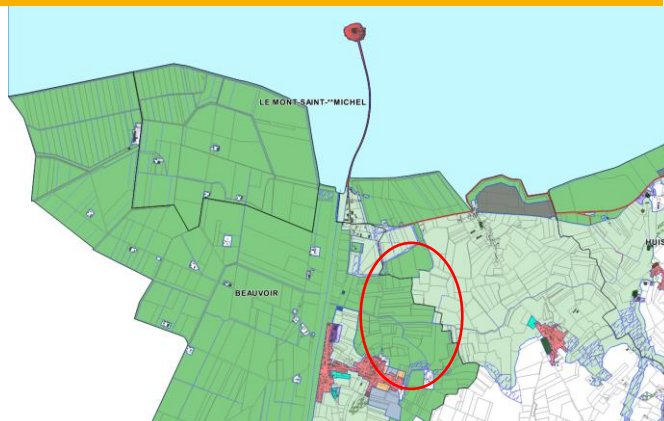
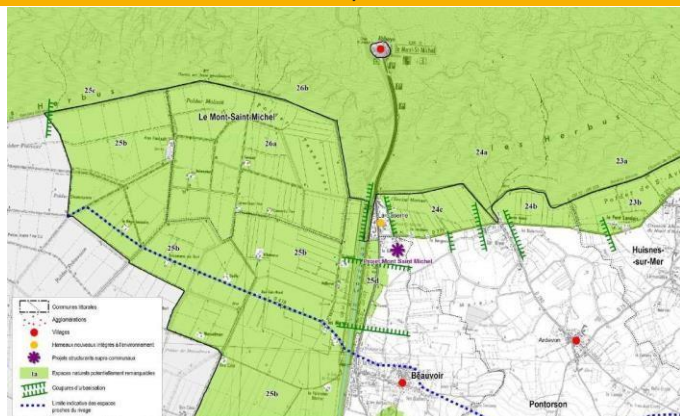


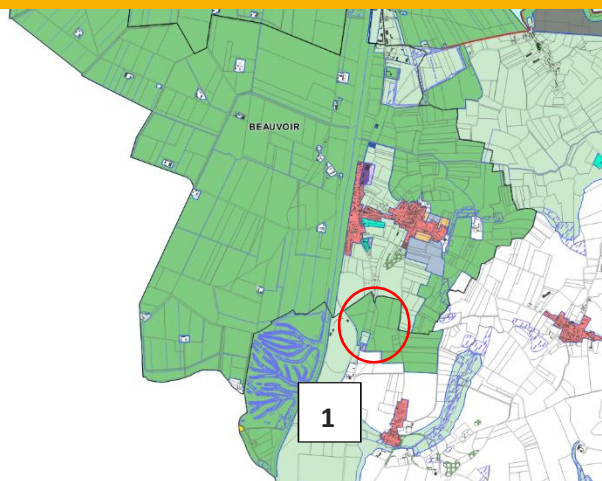
Planche n°14/16 du SCOT



❖ Différences SCOT/PLUi :

1 : Beauvoir Ⓞ Bien que ce secteur ne corresponde pas à l'une des protections énumérées par le SCOT (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, site classé ou inscrit, zones de préemption du Conservatoire du Littoral), il est intégré aux zones Nr car il offre des points de vue remarquables sur le Mont Saint-Michel et offre une assiette naturelle préservée de toutes constructions.

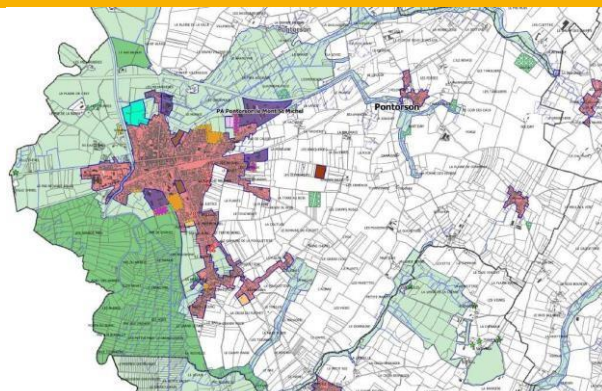
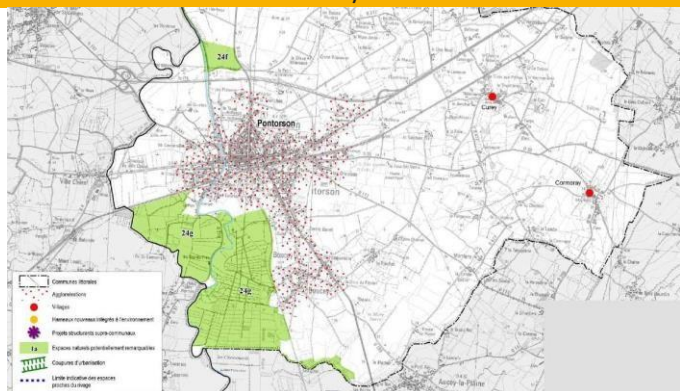
Planche n°15/16 du SCOT



❖ Différences SCOT/PLUi :

1 : Beauvoir Ⓞ Bien que ce secteur ne corresponde pas à l'une des protections énumérées par le SCOT (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, site classé ou inscrit, zones de préemption du Conservatoire du Littoral), il est intégré aux zones Nr afin de prendre en compte la réalité du terrain (polder plus étendus à l'Ouest que la délimitation du SCOT)

Planche n°16/16 du SCOT



❖ Correspondance SCOT/PLUi

Les possibilités de constructions et d'installations dans les espaces remarquables sont définies par une reprise dans le règlement du PLUi des dispositions des articles R 121-5 et 6 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif est complété sur des communes du littoral de la baie, par un **zonage Nb** (36.9 hectares) qui permet dans des conditions précises de justification la réalisation des **bergeries destinées aux moutons de pré salés** en tant qu'activité exigeant la proximité immédiate de l'eau telle que posé dans le DOG du SCOT.

II. Le classement des parcs et ensembles boisés

A. Ce que dit le Code de l'urbanisme (L121-27)

Article L121-27

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le **plan local d'urbanisme classe en espaces boisés**, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants **les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

B. La détermination des espaces boisés significatifs dans le SCOT

Le SCOT ne prévoit pas de dispositions relatives au classement des boisements existants significatifs dans la mesure où il a été approuvé avant l'entrée en vigueur des dispositions de l'article L121-27 (créées en septembre 2015).

C. La détermination des espaces boisés significatifs dans le projet de PLUi

Ils apparaissent sur le règlement graphique du projet de PLUi via une trame verte.



Espace boisé classé - L 113-1 du CU

Les justifications portées à la préservation des espaces boisés significatifs dans le projet de PLUi sont exposées en page 132 du Tome 5 du rapport de présentation du projet de PLUi « Justifications des choix retenus ».

Le PLUi veille à préserver en espaces boisés les boisements significatifs des communes littorales du territoire. Cette protection concerne 137 hectares. Elle émane de **l'analyse croisée** :

- **des documents d'urbanisme communaux,**
- **des connaissances communales**
- **de la photo-interprétation.**

Les surfaces sont significatives notamment sur les communes de Saint Jean Le Thomas, Avranches, le Val Saint Père et Pontaubault.

D. Identification des EBC

a) Méthode

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « Littoral » concerne les massifs et les entités boisées les plus significatifs.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur les 16 communes concernées, plusieurs critères ont été retenus :

- La configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère

homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écran ou écran de l'urbanisation, ... ;

- Et/ou l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grandes superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité,

E. La proposition de classement en EBC retenue dans le projet de PLUi

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme dans le projet de PLUi arrêté en conseil communautaire le 8 avril 2019 reprennent ceux qui ont été précédemment identifiés et justifiés dans les documents d'urbanisme des communes littorales du territoire.

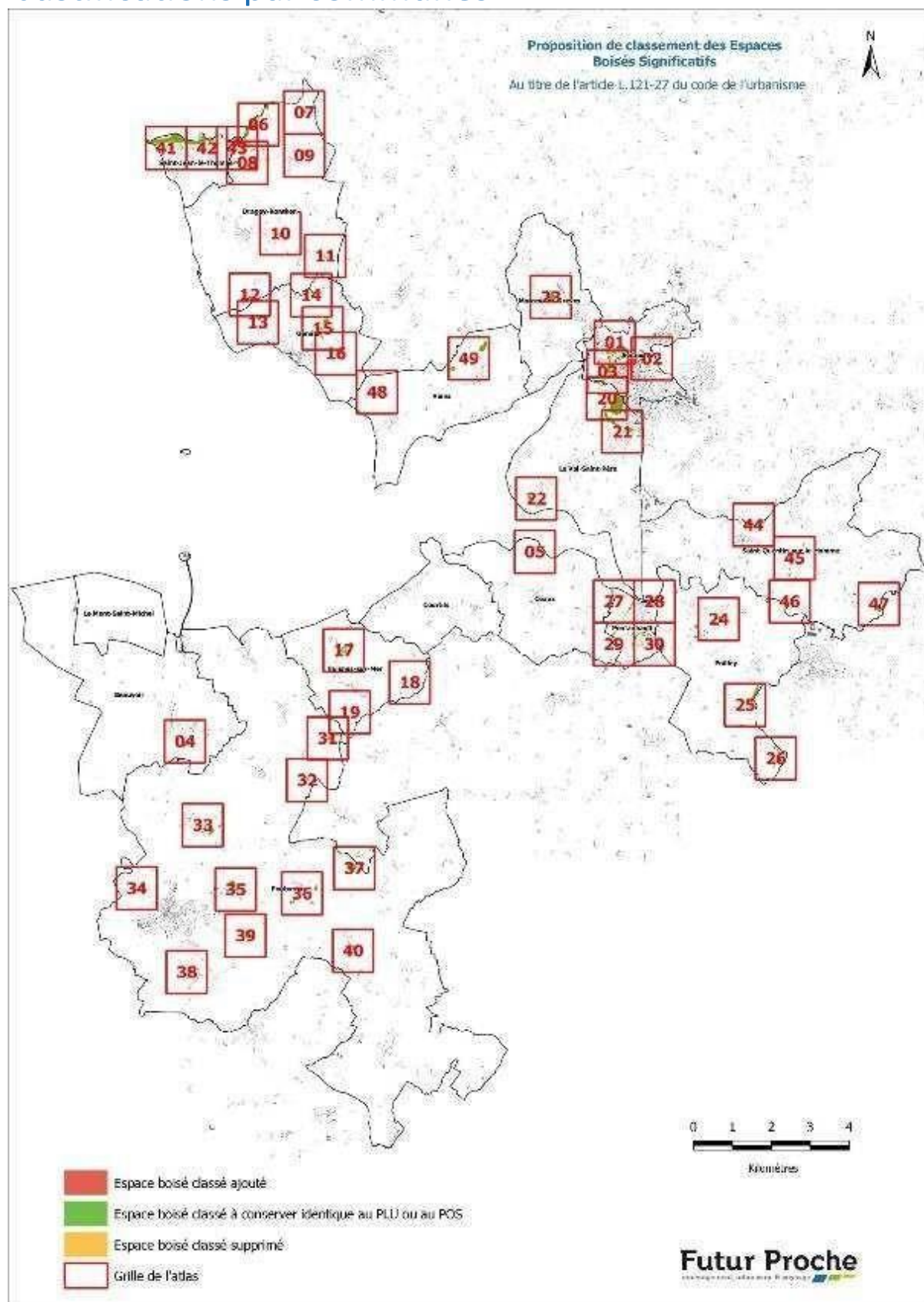
Seule une très légère adaptation a été apportée au niveau du territoire de la commune de Dragey-Ronthon : 0,06 ha y ont été supprimés (soit 600 m²), suite à deux ajustements : le retrait d'une surface de 0,66 ha au niveau du Manoir de Brion, et l'ajout d'un EBC d'une surface de 0,60 ha au niveau du Fresne.

Le projet de PLUi identifie ainsi **127,9 hectares en Espaces Boisés Classés** au titre de la loi Littoral. Les surfaces les plus importantes se situent sur les communes de Le Val-Saint-Père, Saint-Jean-Le-Thomas, Pontorson, et Dragey-Ronthon.

Le tableau ci-après détaille les superficies d'EBC définies dans le PLUi sur chaque commune, et leur évolution par rapport au document d'urbanisme en vigueur précédemment :

Commune	Document d'urbanisme en vigueur avant le PLUi	Date d'approbation de la version en vigueur	Superficie d'EBC dans le PLU/POS en vigueur avant le PLUi (calculé en ha sous SIG)	Superficie d'EBC définie dans le projet de PLUi approuvé le 27/02/2020 (calculé en ha sous SIG)	Différence (en ha) :
Avranches	PLU	17/12/2016	10,63	10,63	0
Beauvoir	POS	10/11/2009	2,17	2,01	-0,16
Céaux	PLU	15/01/2015	0,73	0,73	0
Courtils	POS	29/11/2001	0	0	0
Dragey-Ronthon	PLU	29/03/2017	14,87	14,81	-0,06
Genêts	PLU	29/03/2017	7,03	7,03	0
Huisnes-sur-Mer	PLU	25/06/2016	3,51	3,51	0
Le Mont-Saint-Michel	RNU		0	0	0
Le Val-Saint-Père	PLU	18/06/2013	25,35	16,3	-9,05
Marcey-les-Grèves	POS	09/03/2010	3,87	3,87	0
Poilly	POS	26/01/2010	8,26	8,26	0
Pontaubault	PLU	04/03/2014	9,86	9,86	0
Pontorson	PLU	25/06/2016	18,38	18,38	0
Saint-Jean-Le-Thomas	PLU	29/03/2017	24,06	24,06	0
Saint-Quentin-sur-le-Homme	PLU	09/04/2016	3,58	3,58	0
Vains	PLU	31/01/2012	4,87	4,87	0
137,17		127,9	-9,27		

F. Justifications par communes

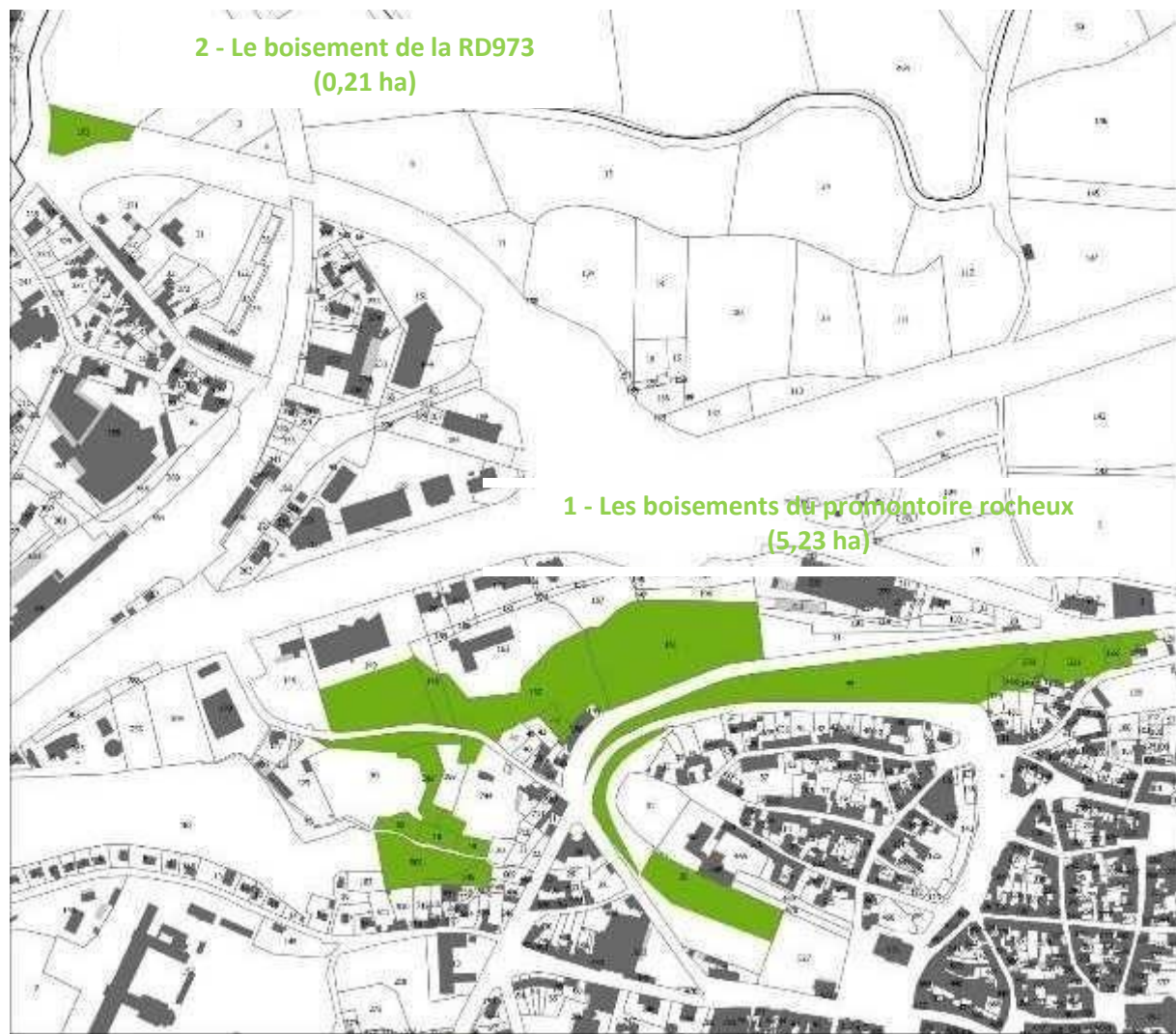


1. Avranches

10,63 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2016. Ces EBC ont fait l'objet d'un passage en CDNPS en mai 2016.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Ces Espaces Boisés Classés ont été jugés significatifs pour la qualité des essences qui les composent, avec des variétés majoritairement locales et rustiques... et pour leur impact paysager : Ils sont localisés sur les falaises et en accompagnement des grandes vallées de cours d'eau et du réseau hydrographique en général.

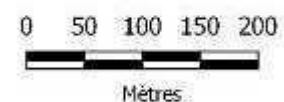


Commune de
Avranches

Planche n° 01



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Les boisements du promontoire rocheux

Situés à flanc du promontoire rocheux, face à la baie du Mont Saint Michel, ces E.B.C. caractérisent le profil de la ville en soulignant le socle sur lequel s'est développée la ville. Les boisements sont caractéristiques de la région avec des essences telles que le *Quercus pedunculata* (Chêne pédonculé), *Castanea sativa* (Châtaignier), *Fagus sylvatica* (Hêtre). Ces E.B.C. sont considérés comme significatifs par leur taille, leur localisation en covisibilité avec la baie du Mont, leur proximité avec le tissu urbain et leur intérêt paysager (socle vert du plateau urbain), ainsi que leur intérêt environnemental.

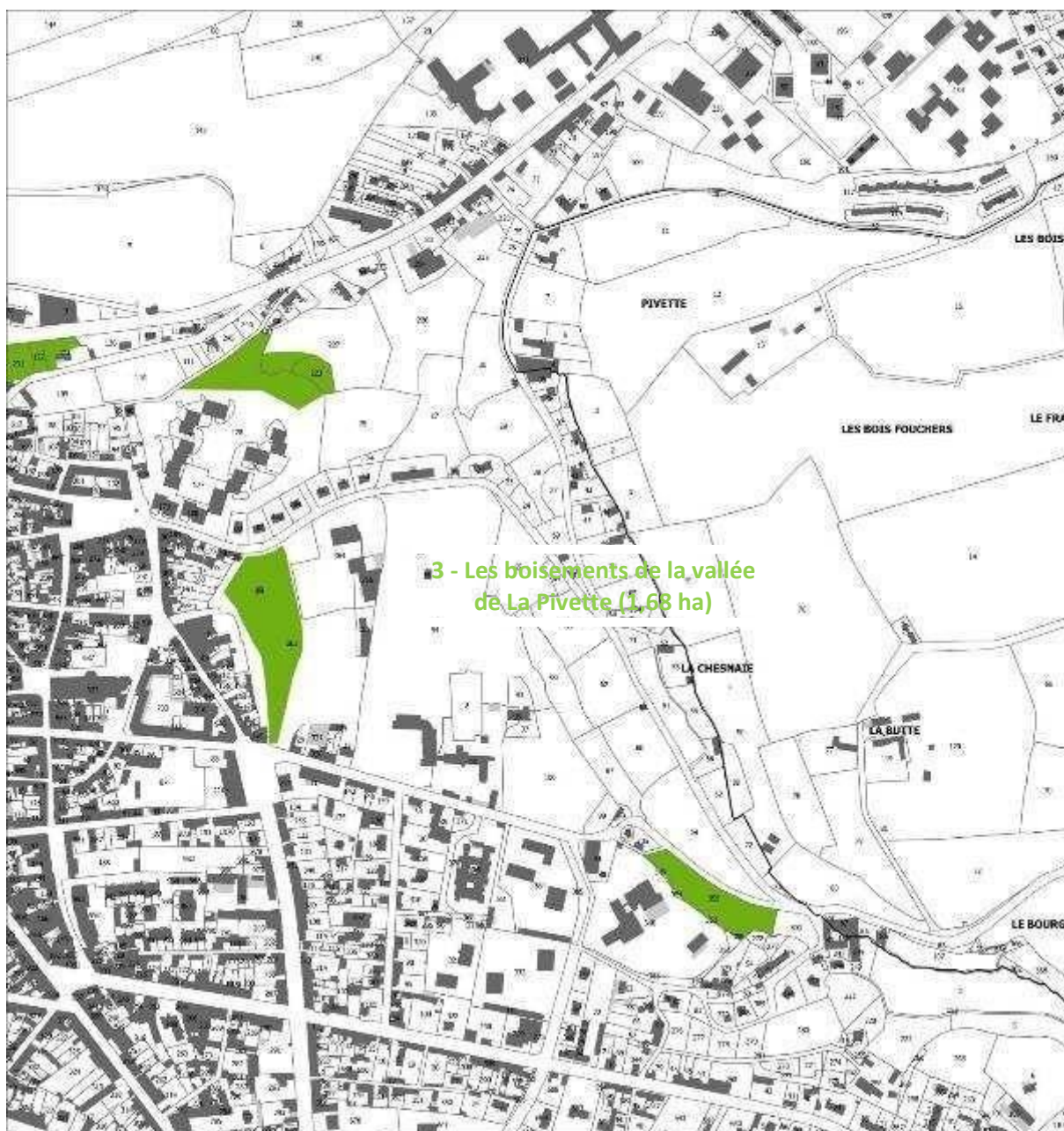
La superficie de ces EBC est de 5,23 ha.



b) Le boisement de la RD973

Ce bosquet de feuillus présente un intérêt paysager, car il forme une interface entre le carrefour RD973 / rue du pont Gilbert et la rivière de La Sée. Sa superficie est de 0,21 ha.



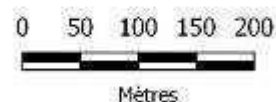


**Commune de
Avranches**

Planche n° 02



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

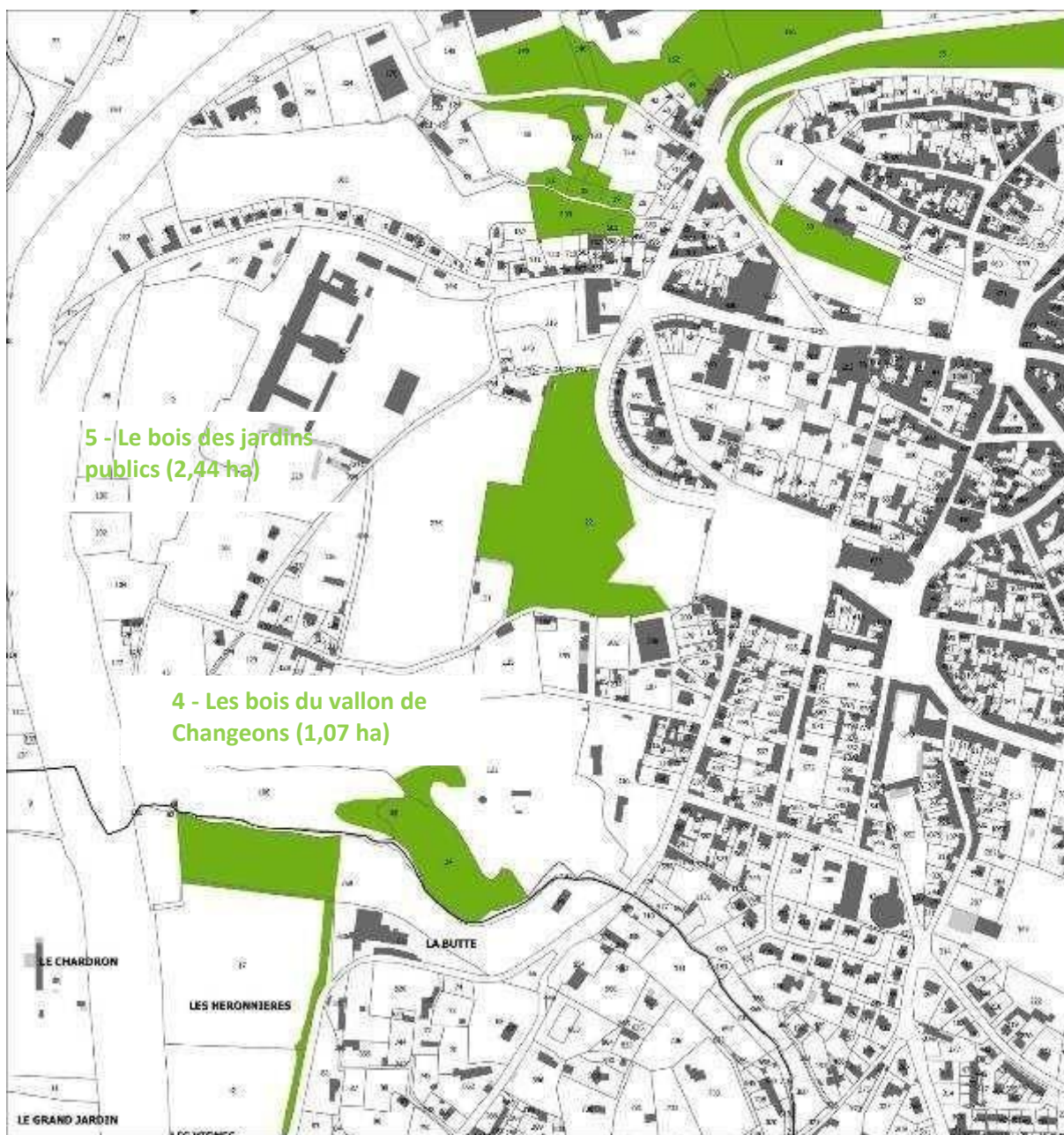


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

c) Les boisements de la vallée de La Pivette

Situés à l'extrémité Est du promontoire rocheux, ces boisements correspondent à la vallée de la Pivette, l'un des affluents de la Sée. Ils marquent la limite avec la commune de Saint-Senier-sous-Avranches. Implantés à flanc de coteaux, ces bois accompagnent la frange urbaine et participent à la silhouette de la ville. Ils sont composés d'essences variées comme le Chêne, le Châtaignier, le Hêtre mais surtout d'essences endémiques spontanées telles que le Frêne, le Prunellier, l'Ajoncs... Cet EBC est considéré comme significatif par sa taille, sa localisation en limite d'urbanisation, son empreinte paysagère (silhouette de la ville depuis la 2x2 voies et l'A.84) et son intérêt environnemental (vallon, ruisseau). La superficie des EBC est de 1,68 ha.





**Commune de
Avranches**

Planche n° 03



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) Les bois du vallon de Changeons

Situés sur l'extrémité sud-ouest du promontoire rocheux, ces boisements sont également composés de *Quercus pedunculata* (Chêne pédonculé), *Castanea sativa* (Châtaignier). Ces boisements correspondent à un petit vallon constituant l'un des affluents de la Sée. Il marque la limite avec la commune du Val-Saint-Père. Ces EBC sont considérés comme significatifs par leur taille, leur localisation en limite communale et limite d'urbanisation et par les essences et sujets qui les composent. La superficie des EBC est de 1,07 ha.



e) Le bois des jardins publics

La ville d'Avranches se caractérise par un patrimoine bâti riche, souvent accompagné de jardins emblématiques. Ces ensembles boisés apparaissent essentiellement sous la forme d'arbres isolés ou d'alignements. Très présents dans le paysage urbain, ils marquent la façade Sud de la vieille ville et participent aux covisibilités avec la baie du Mont Saint Michel (Jardin des Plantes, à l'Ouest de la ville). Ces EBC se composent d'essences horticoles ou d'essences de parc (Camélia, Cupressus, Marronnier, Prunus, Erable, Tilleul). Ces EBC sont considérés comme significatifs par leurs tailles, leurs localisations et leur caractère patrimonial. La superficie de cet EBC est de 2,44 ha.



2. Beauvoir

2,01 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, dans le POS communal approuvé en 2009. A noter qu'un petit bosquet de 0,16 ha situé en limite est du "Camping aux Pommiers" a été supprimé des EBC.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

La commune comporte très peu de boisements ; c'est pourquoi cette entité boisée principale est jugée significative dans le paysage à l'échelle du territoire communal.



**Commune de
Beauvoir**

Planche n° 04



-  Espace boisé classé ajouté
-  Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
-  Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200

Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Le boisement sud du Bourg

Ce petit boisement est composé d'arbres feuillus caractéristiques de la région avec des essences telles que le *Quercus pedunculata* (Chêne pédonculé), *Castanea sativa* (Châtaignier), *Fagus sylvatica* (Hêtre). Sa superficie est de 2,01 ha.



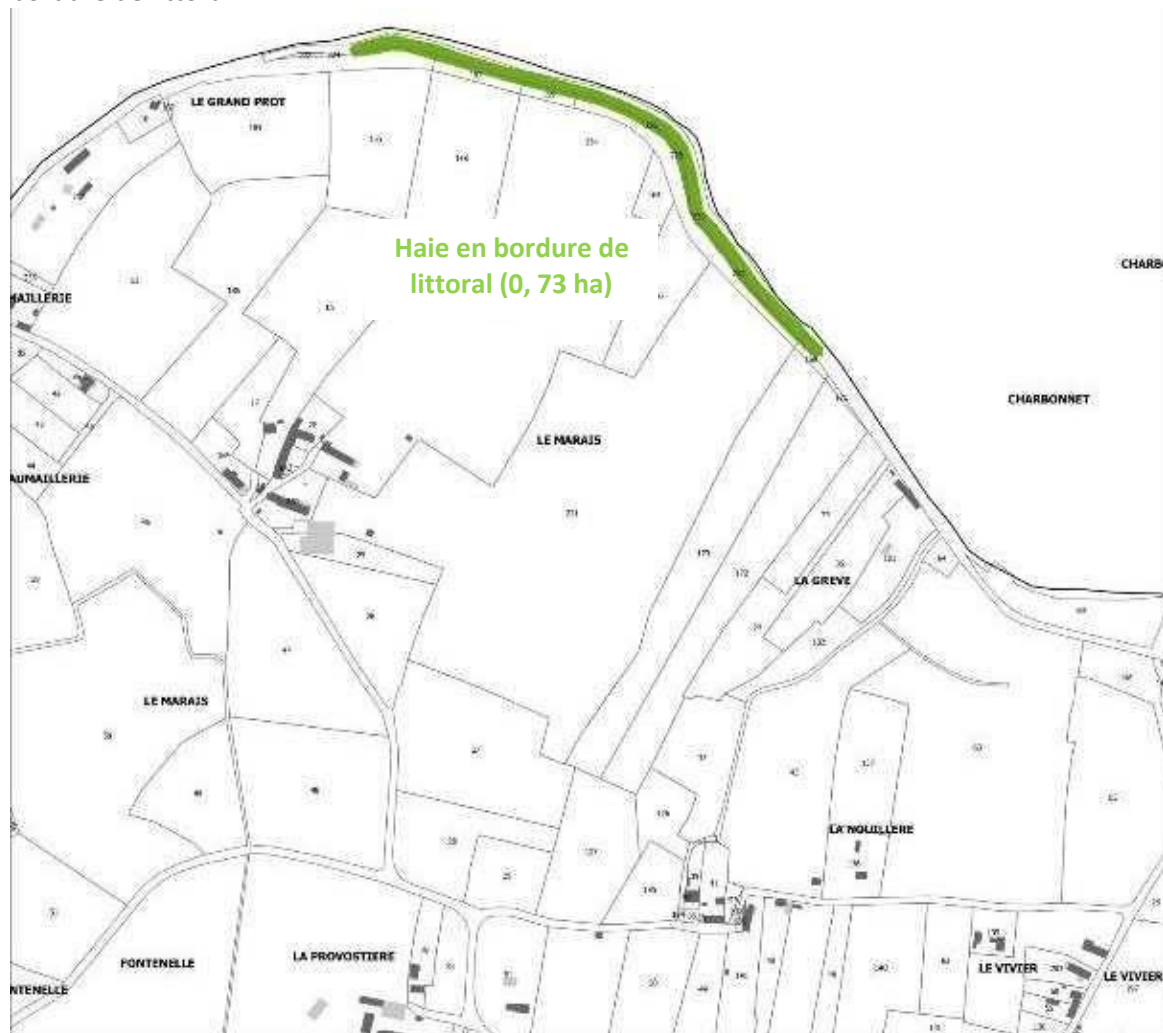
3. Céaux

Seule une superficie de 0,73 ha de boisements est protégée au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2015. Ces EBC ont fait l'objet d'un passage en CDNPS en mai 2016.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Sur Céaux, il n'existe pas réellement de surfaces 'boisées', en dehors de vergers dont l'exploitation n'est pas conciliable avec une protection en EBC. En revanche certaines haies de feuillus mixtes présentent un intérêt particulier en termes de paysage, d'écoulement des eaux ou le long de chemins de randonnée.

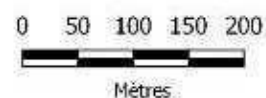
C'est pourquoi il est proposé de classer en EBC la haie visuellement la plus significative située en bordure de littoral.



Commune de
Céaux

Planche n° 05

- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



4. Courtils

Compte-tenu de l'absence de boisement sur ce territoire, aucun EBC n'y est identifié.

5. Dragey-Ronthon

14,81 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés dans le PLUi. Ces EBC correspondent globalement à ceux identifiés dans le PLU communal approuvé en 2017 (14,87 ha), et qui ont fait l'objet d'un passage en CDNPS en janvier 2017.

Le PLUi propose d'ajuster très légèrement deux secteurs :

- Au niveau du Manoir de Brion, une surface de 0,66 ha est supprimée afin de tenir compte de la présence du bâti et d'ajuster le contour au boisement réellement existant.

- Au nord de la commune, au niveau du Fresne, un EBC à créer d'une superficie de 0,60 ha a été ajouté.

Ainsi au total, une petite surface de 0,06 ha (soit 600 m²) est donc supprimée dans le PLUi par rapport au PLU communal de 2017.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Il s'agit de conserver la totalité des boisements (peu nombreux) qui sont visuellement significatifs dans le paysage le territoire ; sont ainsi identifiés en EBC les boisements de feuillus suivants :



**Commune de
Dragey-Ronthon**
Planche n° 12

- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

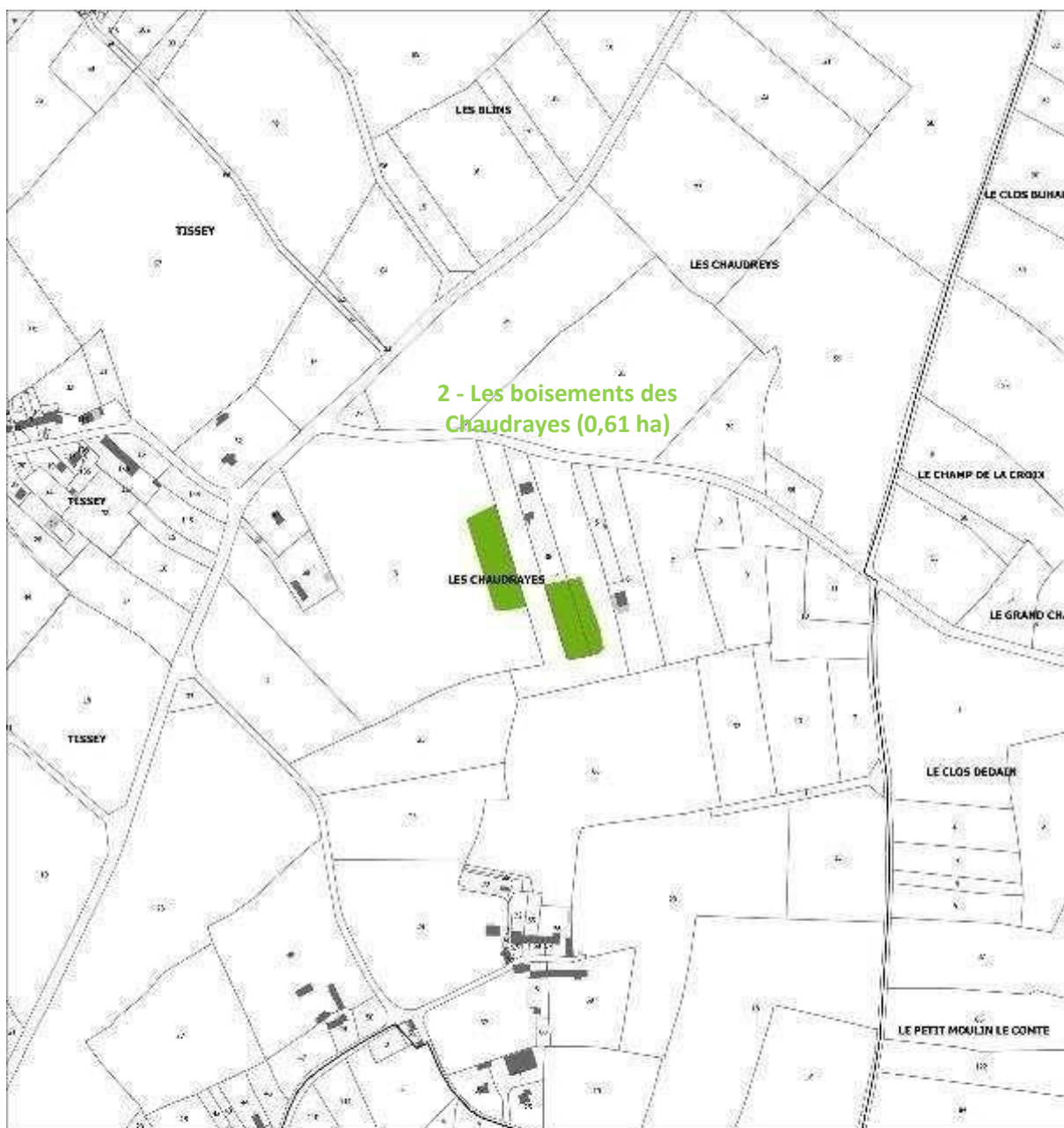


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) *Le bois du secteur du Manoir de Brion*

Ce boisement de feuillus correspond au parc du manoir. Les EBC tiennent compte de la présence des bâtiments existants. Sa superficie est de 0,95 ha.





**Commune de
Dragey-Ronthon**

Planche n° 11



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

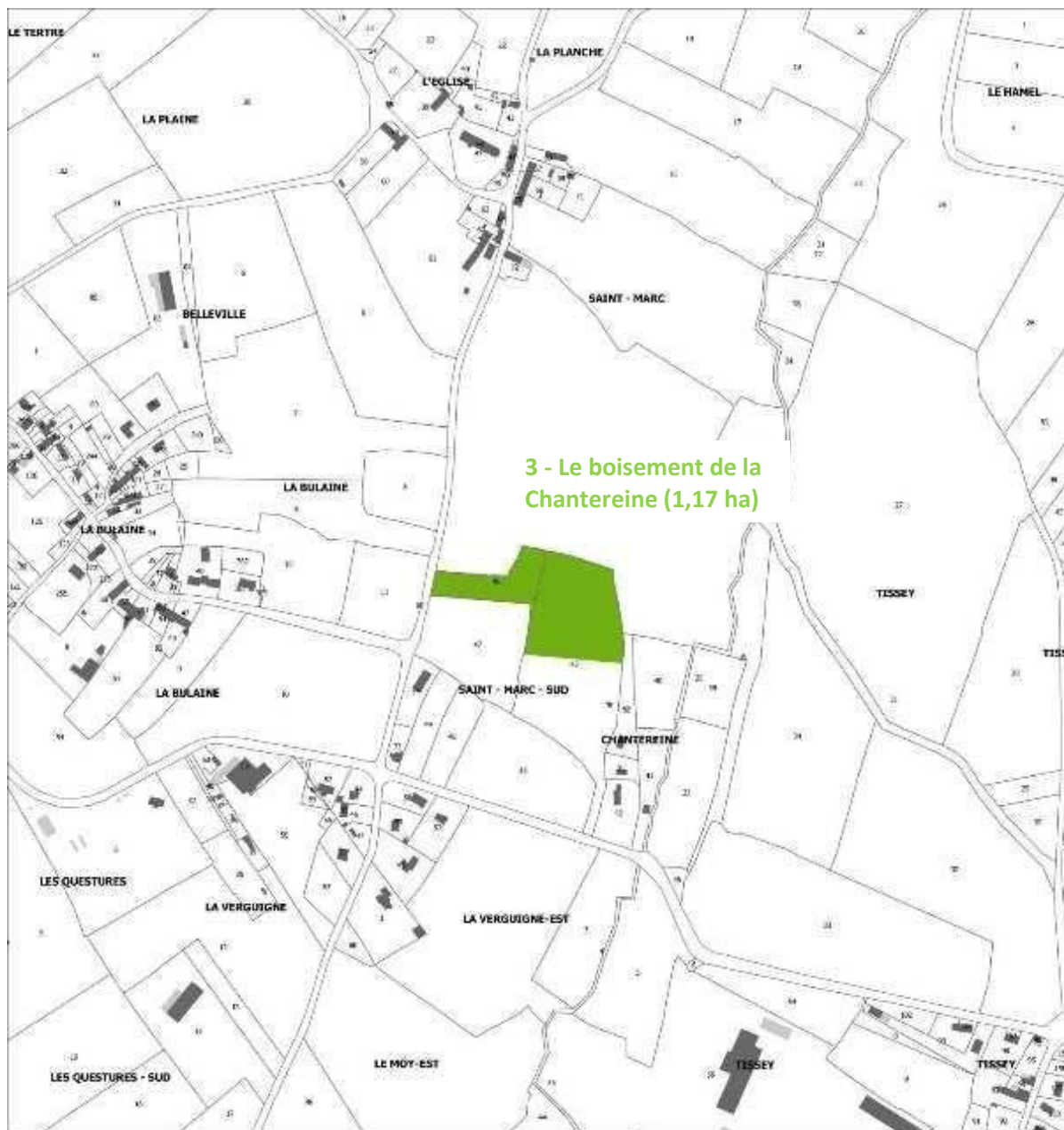
0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Les boisements des Chaudrayes

Il s'agit de 2 bosquets de feuillus mixtes. Sa superficie totale est de 0,61 ha.





Commune de
Dragey-Ronthon

Planche n° 10



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

c) Le boisement de la Chantereine

Cet EBC correspond à un petit bois, situé entre la RD484 et le vallon du ruisseau de Chantereine.
Sa superficie est de 1,17 ha.





**Commune de
Dragey-Ronthon**

Planche n° 06



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) Le boisement du ru de la Rousselière

Il s'agit d'un boisement de feuillus situé en bordure du vallon du ru de la Rousselière, en limite communale avec Champeaux et Saint-Michel-des-Loups. Sa superficie est de 7,53 ha.



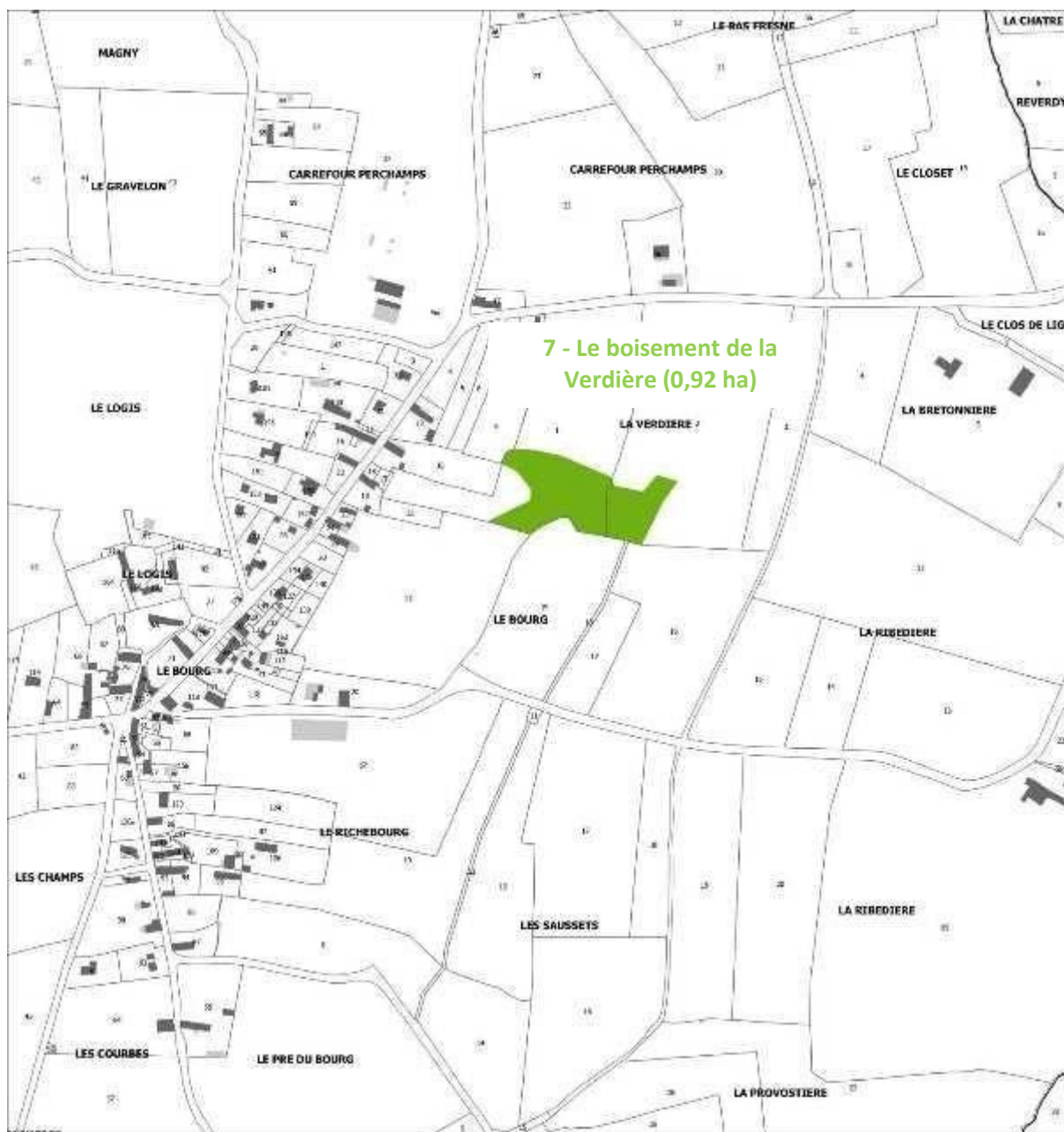
e) Le boisement de l'Épine

Cet EBC correspond à une bande boisée, située entre le chemin de l'Épine et la route du Passon Ronthon. Sa superficie est de 1,87 ha.

*f) Le boisement de Grousset*

Cet EBC correspond à un petit bois, situé entre la Rd241 et la route du Moulin Ronthon. Sa superficie est de 1,16 ha.





Commune de
Dragey-Ronthon

Planche n° 09



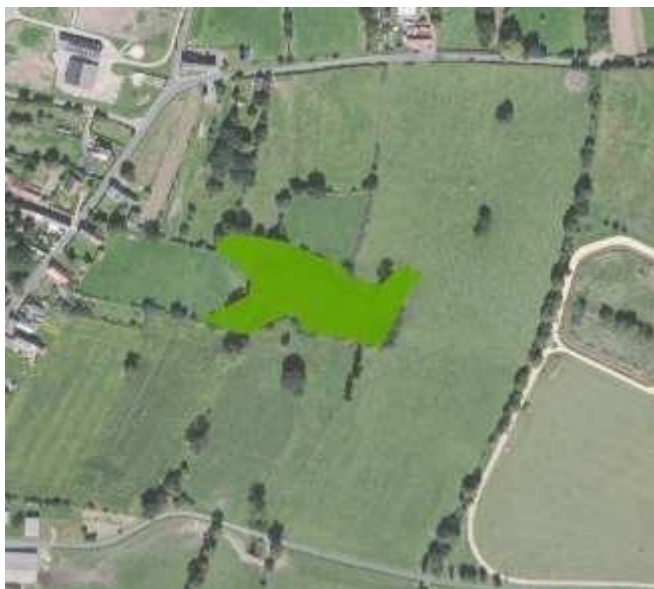
- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

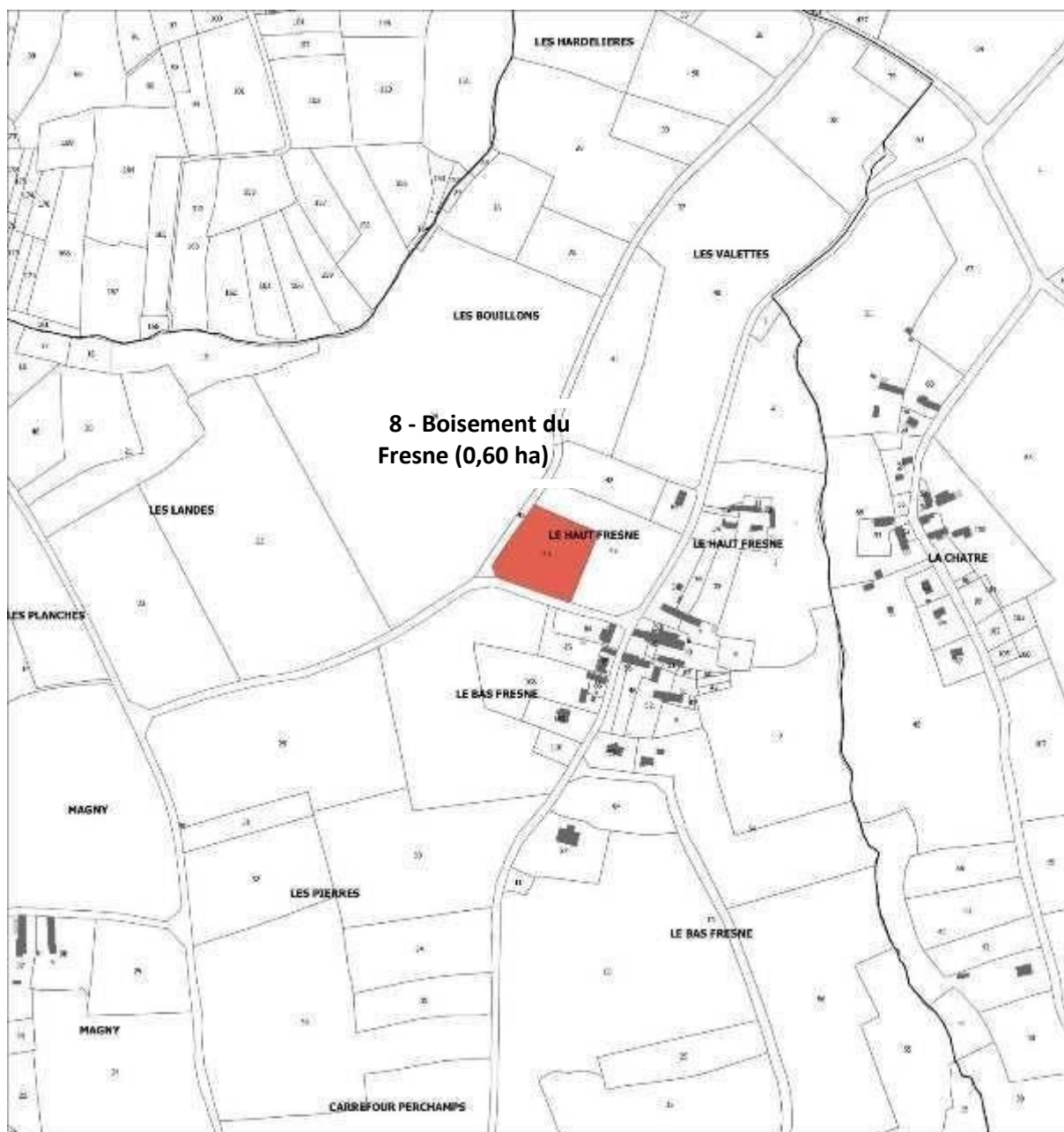
0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

g) *Le boisement de la Verdière*

Cet EBC correspond à un petit bois, situé à l'ouest du bourg de Ronthon. Sa superficie est de 0,92 ha.





Commune de
Dragey-Ronthon

Planche n° 07



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

h) Boisement du Fresne

Cet EBC correspond à une parcelle boisée en bordure de la route du Fresne Ronthon.

Sa superficie est de 0,60 ha.



6. Genêts

7,03 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2017.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Ces boisements de feuillus sont significatifs pour leur rôle paysager et écologique.



**Commune de
Genêts**

Planche n° 15



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

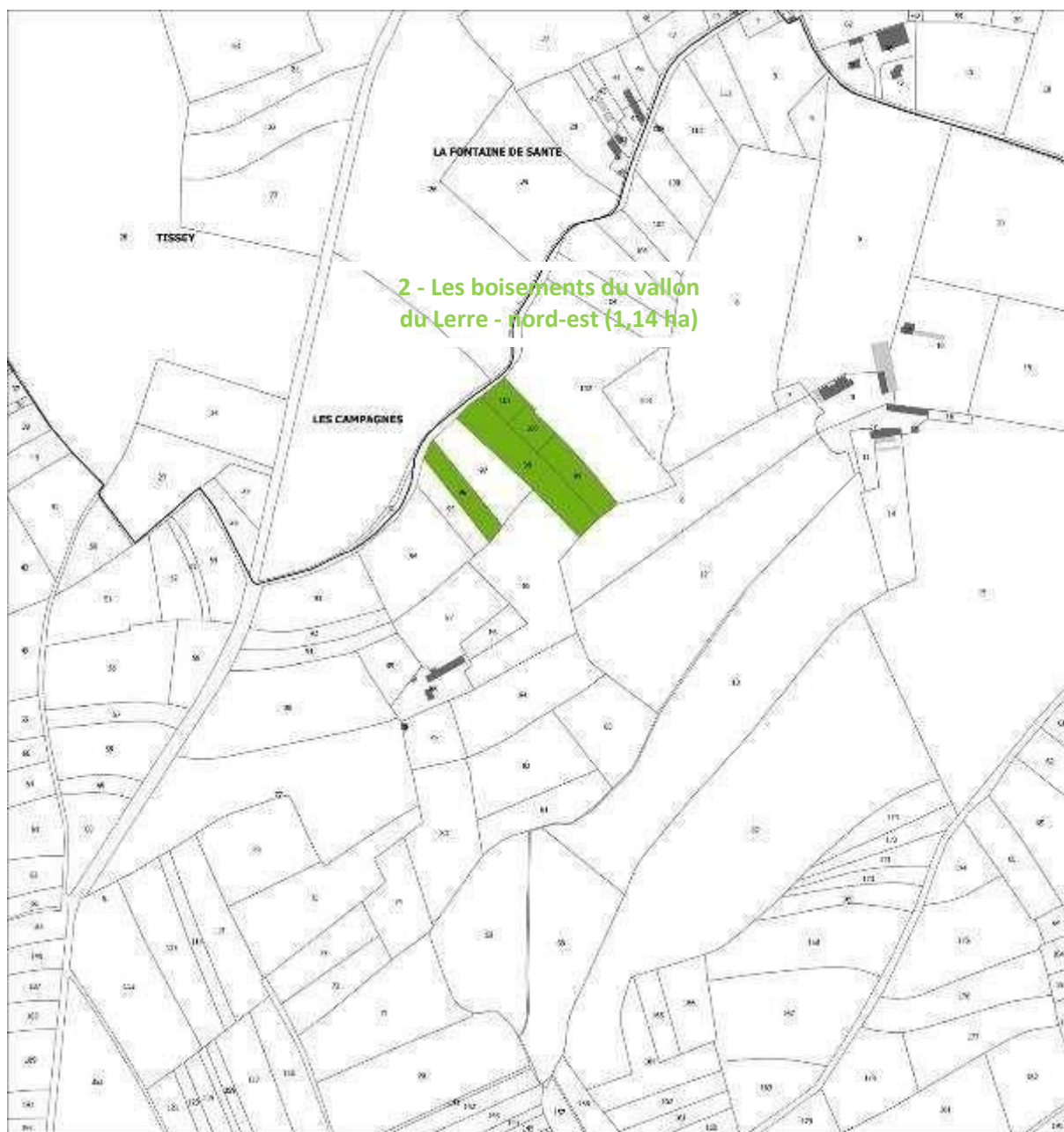
0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Les boisements du secteur de l'étang des Guédriels

Il s'agit d'un ensemble de bosquets de feuillus accompagnant l'étang. La superficie de cet ensemble d'EBC est de 4,40 ha.



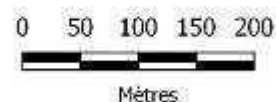


**Commune de
Genêts**

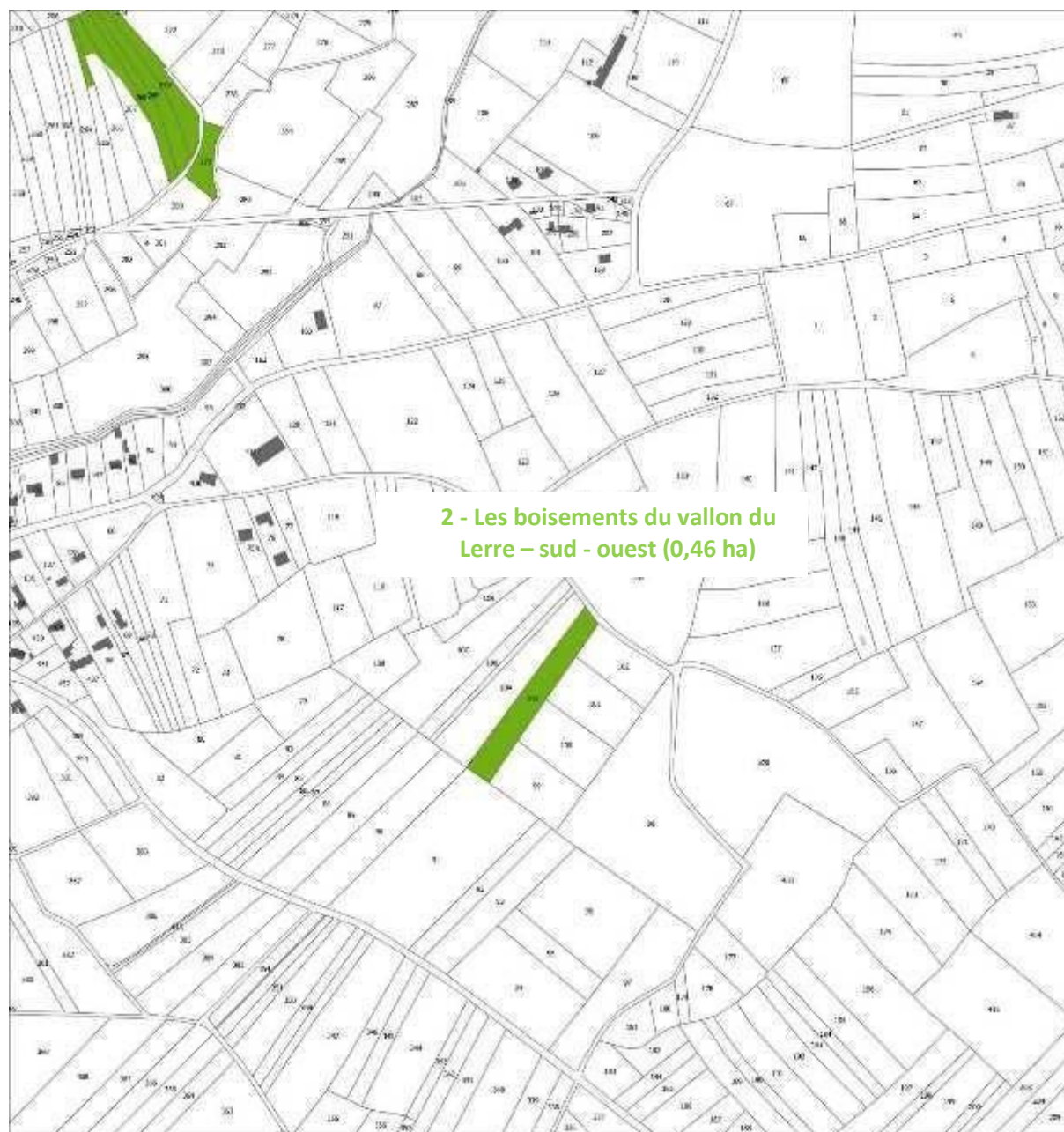
Planche n° 14



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**Commune de
Genêts**

Planche n° 16



Espace boisé classé ajouté



Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS



Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



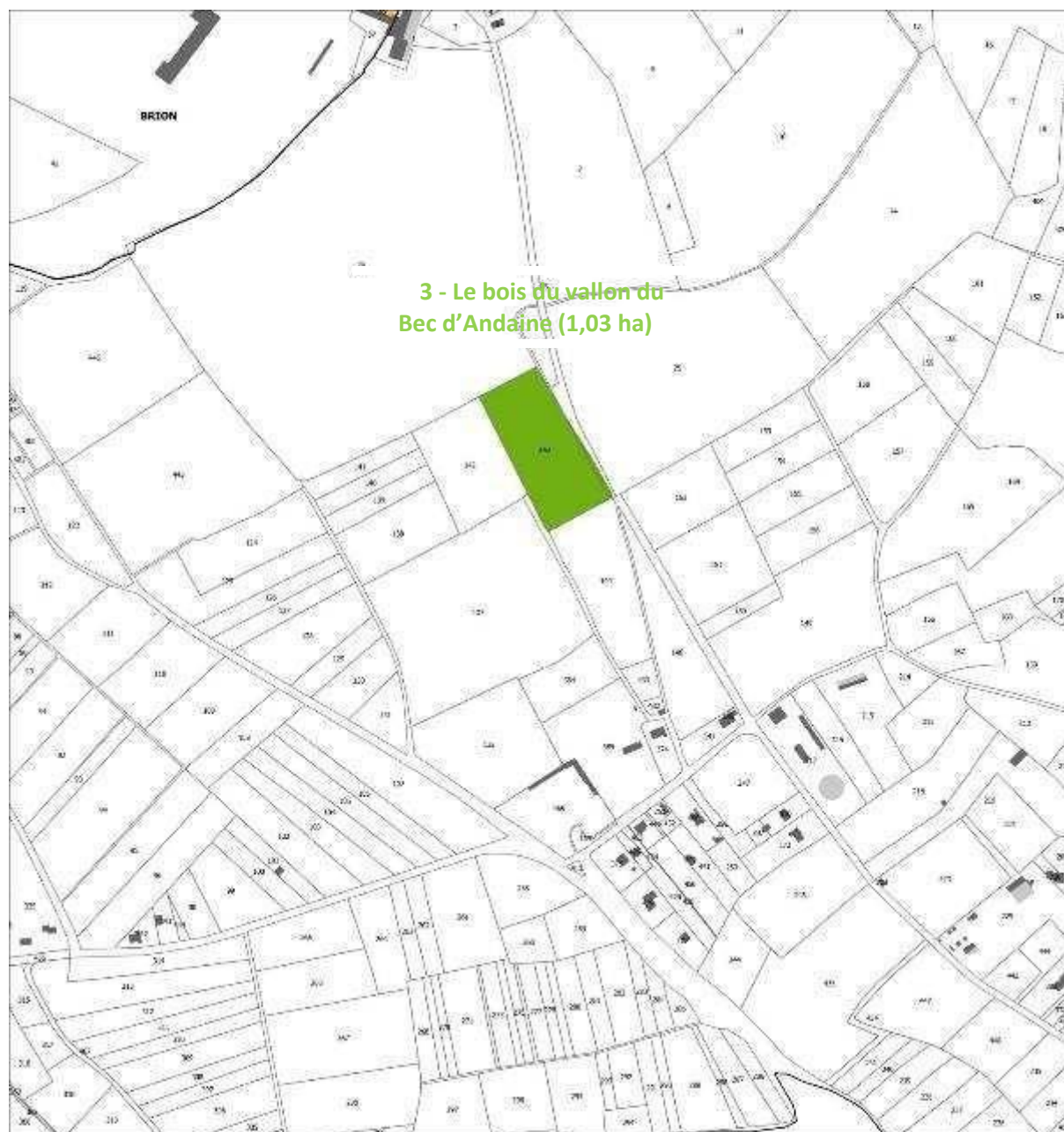
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Les boisements du vallon du Lerre

Les quelques petits boisements de feuillus situés sur les versants du vallon sont identifiés en EBC. Leurs superficies sont de 1,14 ha (nord-est) et de 0,46 ha (sud-ouest).





**Commune de
Genêts**

Planche n° 13



Espace boisé classé ajouté



Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS



Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

c) Le bois du vallon du Becd'Andaine

Il s'agit d'un boisement de feuillus, situé parcelle 143 à proximité de la station d'épuration. Sa superficie est de 1,03 ha.



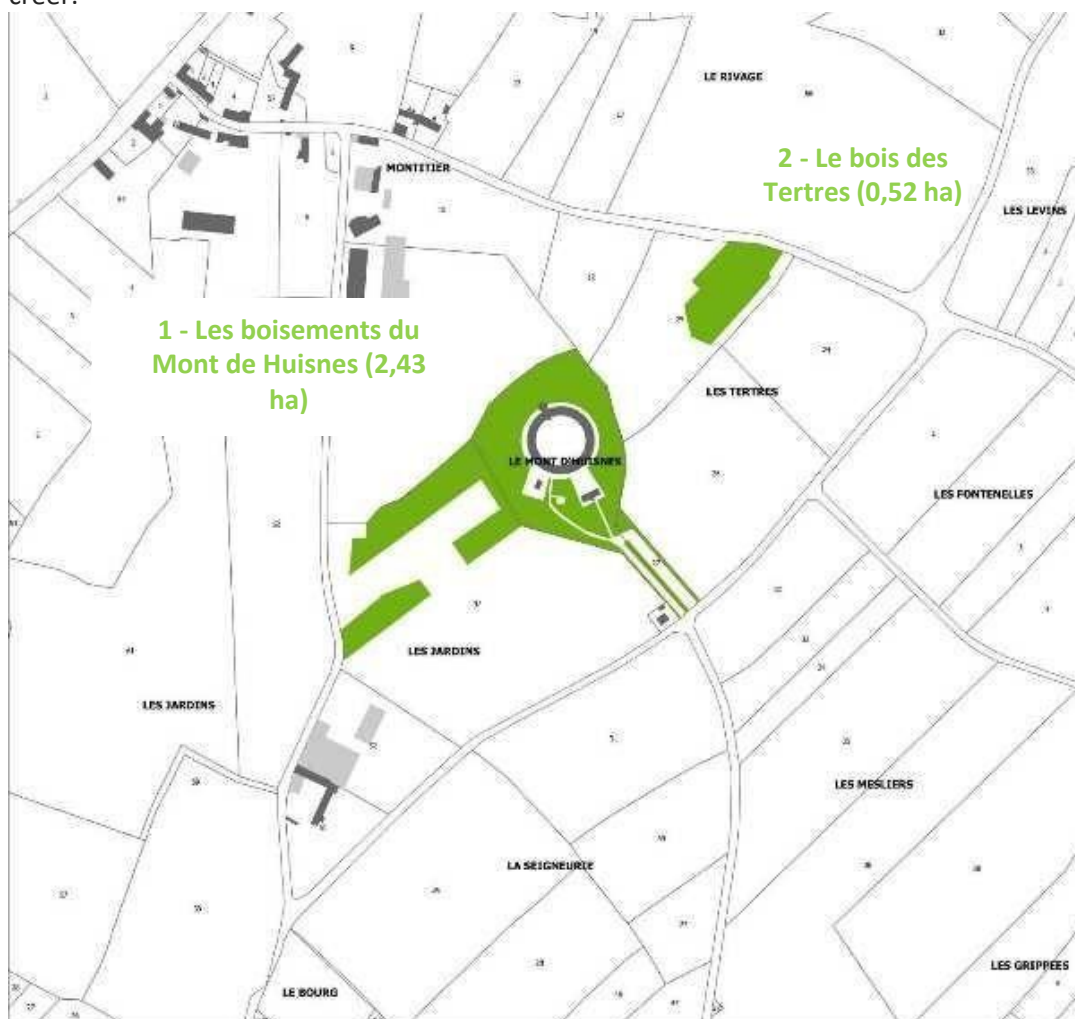
7. Huisnes-sur-Mer

3,51 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2016.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Il s'agit de 3 boisements de feuillus, identifiés comme significatifs en raison des essences qu'ils abritent et de leur intérêt écologique et paysager.

Par ailleurs, la parcelle 21 localisée au lieu-dit Les Fosses a été identifiée en tant qu'espace boisé à créer.

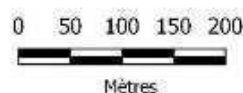


Commune de
Huisnes-sur-Mer

Planche n° 17



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Les boisements du Mont de Huisnes

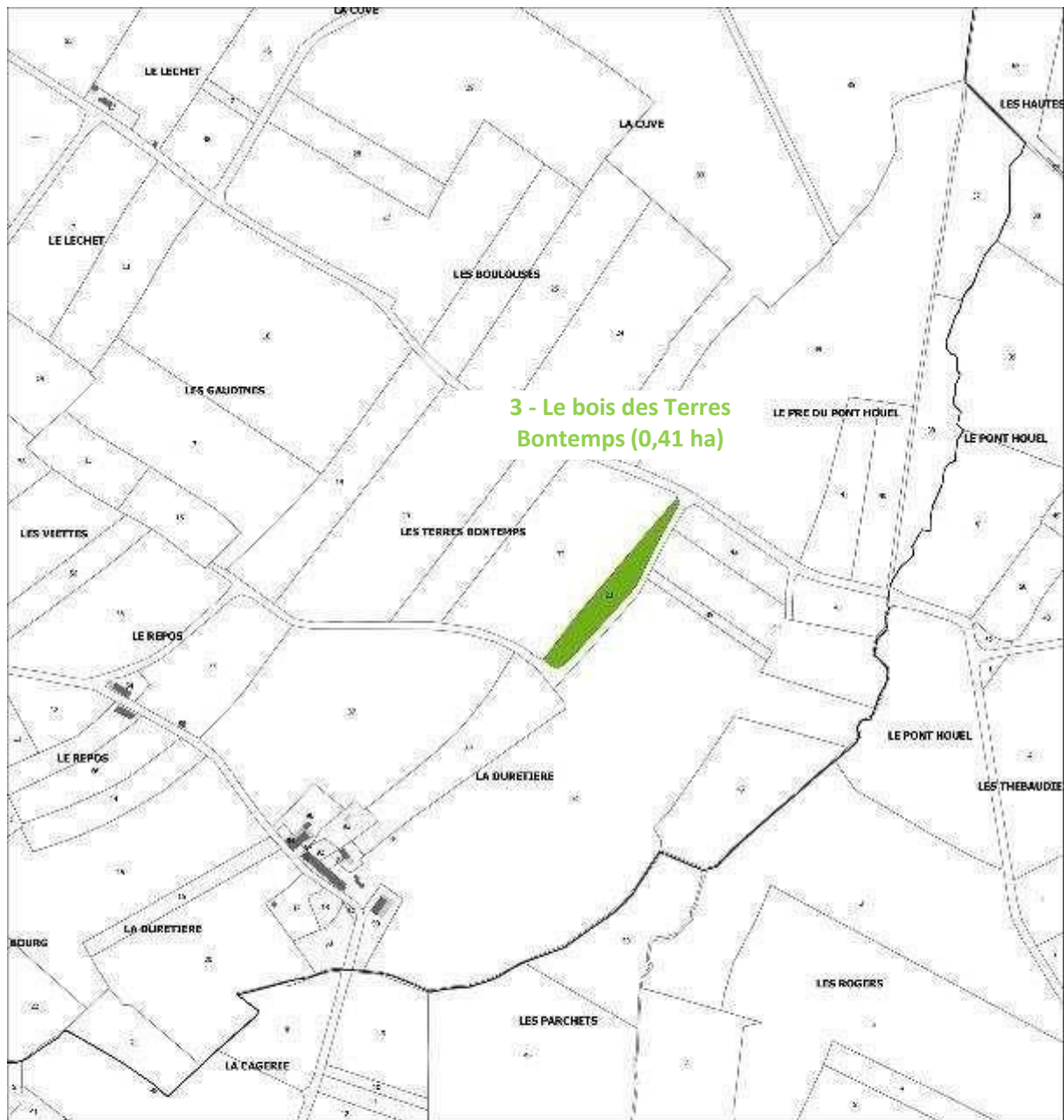
Ces boisements jouent un grand rôle paysager au niveau de ce site à forte valeur patrimoniale, au sein duquel se situe un Ossuaire allemand. Leur superficie est de 2,43 ha.



b) Le bois des Tertres

Il s'agit d'un ilot boisé qui joue un rôle paysager ; il se situe à proximité de Mont de Huisnes. Sa superficie est de 0,52 ha.



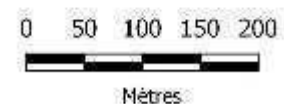


Commune de
Huisnes-sur-Mer

Planche n° 18



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

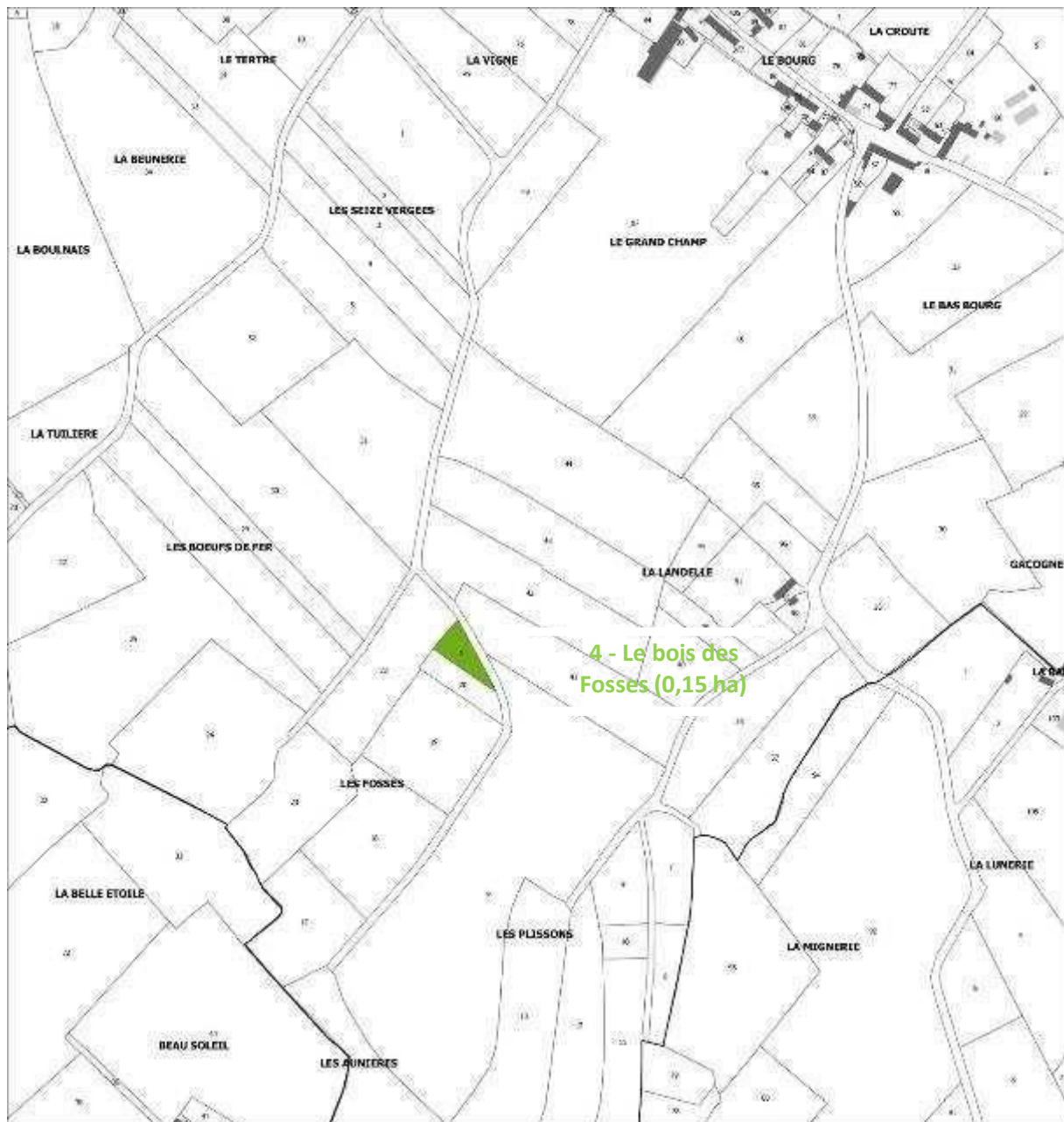


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

c) *Le bois des Terres Bontemps*

Ce petit bois, situé au sud-est du territoire, communal joue un rôle paysager. Sa superficie est de 0,41 ha.





**Commune de
Huisnes-sur-Mer**

Planche n° 19



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

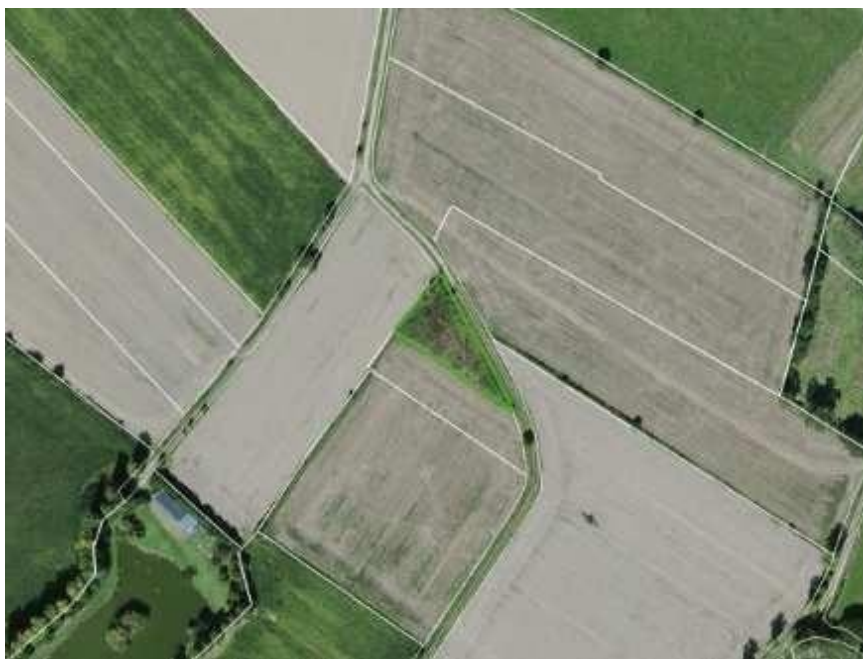
Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) Le bois des Fosses

La parcelle 21 localisée au lieu-dit Les Fosses a été identifiée en tant qu'espace boisé à créer.

Il s'agit d'une ancienne décharge communale récemment boisée.

Des arbres ont déjà été plantés par les enfants de l'école. Sa superficie est de 0,15 ha.



8. Mont-Saint-Michel

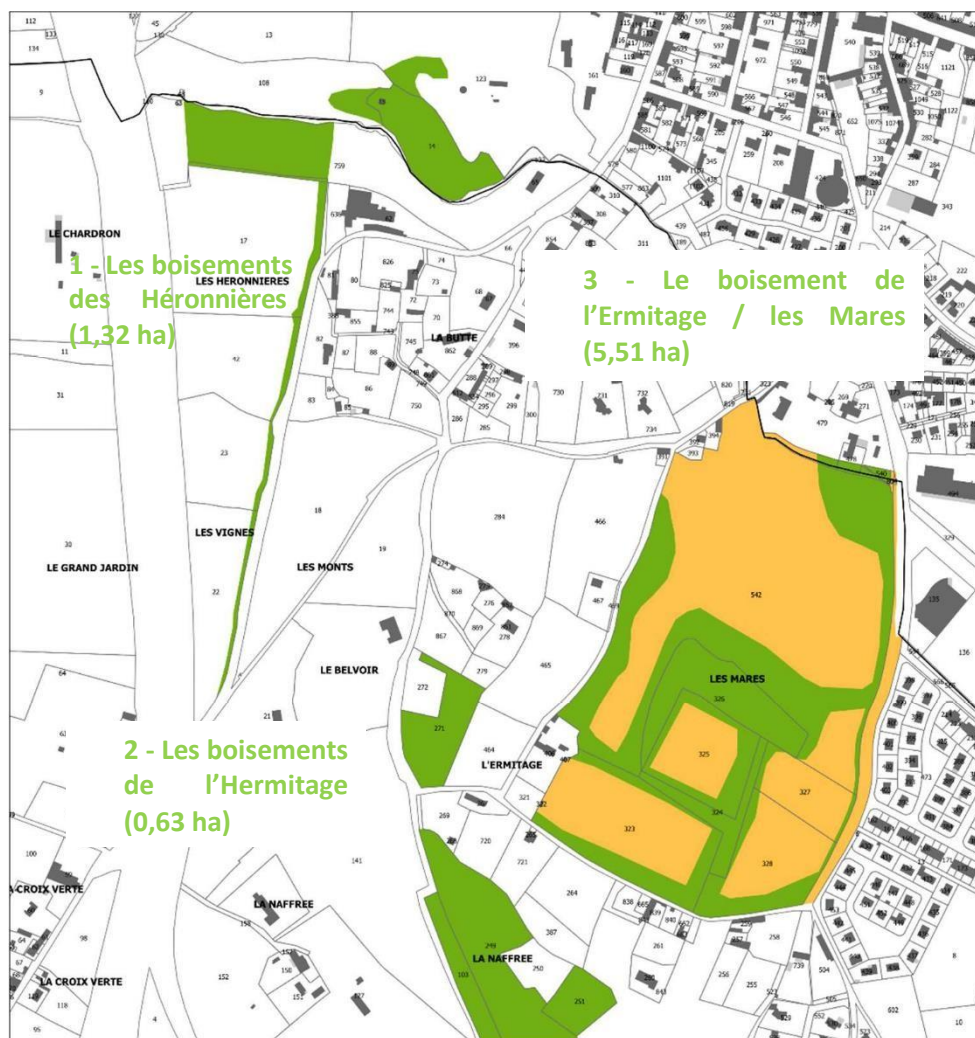
Compte-tenu de l'absence de boisement sur ce territoire, aucun EBC n'y est identifié.

9. Le-Val-Saint-Père

16,28 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2013. Ces EBC ont fait l'objet d'un passage en CDNPS. A noter que le boisement l'Hermitage / Les Mares a été réduit à la surface de boisements réellement existants.

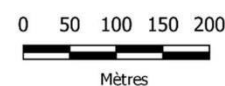
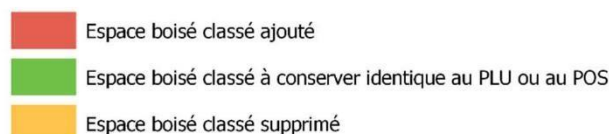
Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Les boisements de feuillus définis en EBC ont été identifiés en fonction de leur rôle paysager, et de leur valeur écologique ; la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a validé les choix suivants :



Commune de
Le Val-Saint-Père

Planche n° 20



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) *Les boisements des Héronnières*

EBC n°1	Boisement et haie	Les Héronnières	Section A : 759pp Section ZA : 17pp, 22pp, 23pp, 42pp	Superficie : 1,32 ha
---------	-------------------	-----------------	---	----------------------



b) *Les boisements de l'Hermitage*

EBC n°2	Boisement	L'Ermitage	Section A : 271	Superficie : 0,63 ha
---------	-----------	------------	-----------------	----------------------



c) *Le boisement de l'Ermitage / les Mares*

EBC n°3	Boisement	L'Ermitage, Les Mares	Section A : 323, 324, 325, 326, 327, 328, 540, 542, 804	<u>Superficie</u> : 5,51 ha
---------	-----------	-----------------------	---	-----------------------------





Commune de
Le Val-Saint-Père

Planche n° 21



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) *Les boisements de la Naffrée et du Bois Guérin*

EBC n°4	Boisement	La Naffrée, Le Bois Guérin	Section A : 103, 247, 249, 251, 531, 532, 536, 537, 667, 715, 809, 810, 811, 812	<u>Superficie</u> : 4,19 ha
---------	-----------	----------------------------	--	-----------------------------



e) *Le boisement des Ajoncs / la Chasse Véniard*

EBC n°5	Boisement	Les Ajoncs, La Chasse Véniard	Section AC : 8, 150, 230, 231	Superficie : 1,49 ha
---------	-----------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------



f) Le boisement du Haut de l'M

EBC n°6	Boisement	Le Haut de l'M	Section AC : 94pp	Superficie : 0,53 ha
---------	-----------	----------------	-------------------	----------------------



g) *La haie du Haut de l'M / Les Petits Champs*

EBC n°7	Haie	Le Haut de l'M, Les Petits Champs	Section AC : 211pp, 241pp, 242pp Section ZB : 13pp, 15pp	Superficie : 0,66 ha
---------	------	---	--	----------------------



h) Le boisement du Gué de l'Epine / Les Chandelles

EBC n°8	Boisement	Le Gué de l'Epine, Les Chandelles	Section ZM : 17pp	Superficie : 1,04 ha
---------	-----------	-----------------------------------	-------------------	----------------------

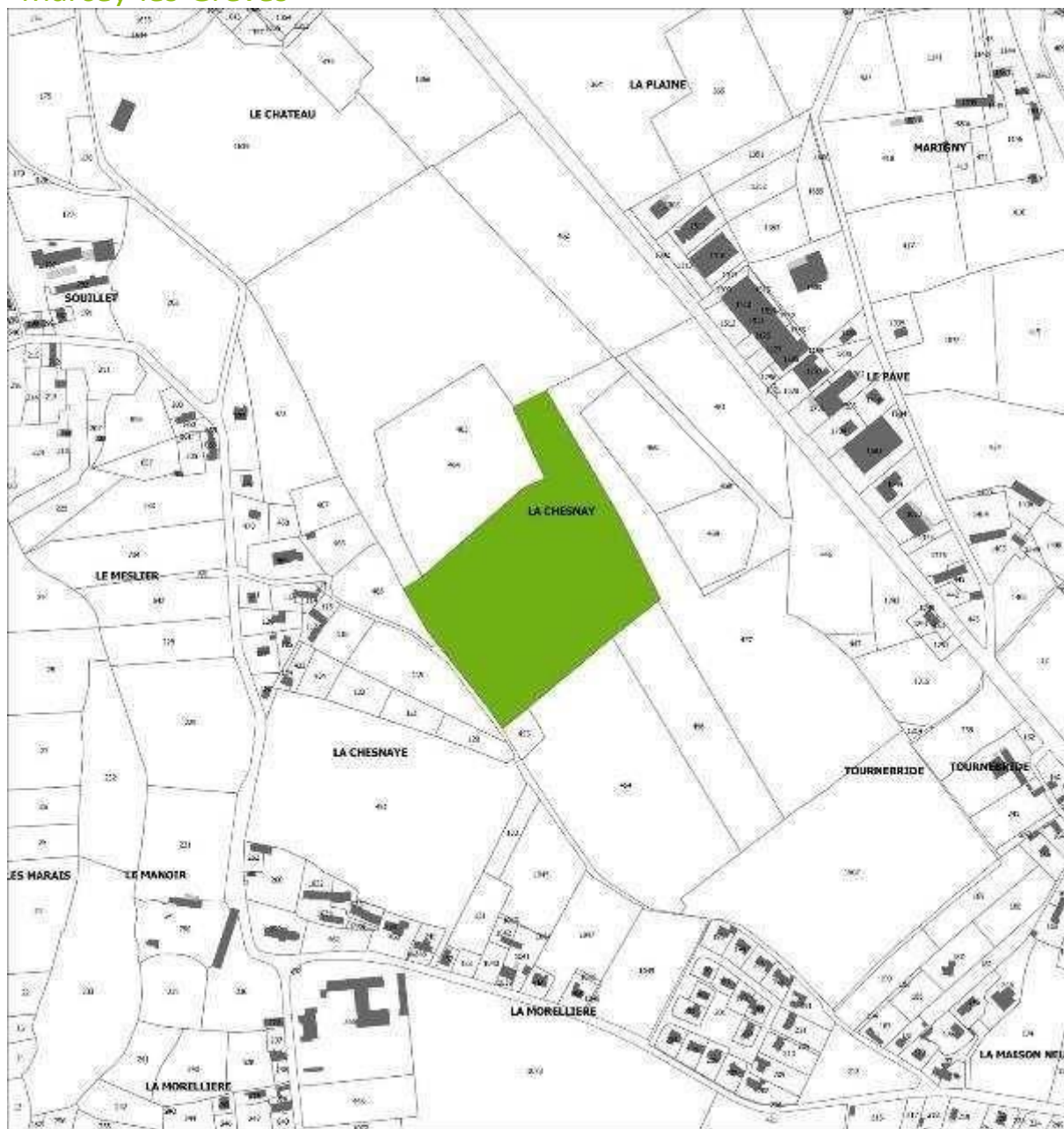


i) *La haie du secteur du Bouillon / Le Gué de l'Epine*

EBC n°9	Haie	Le Bouillon, Le Gué de l'Epine	Section ZI : 8pp	Superficie : 0,91 ha
---------	------	--------------------------------	------------------	----------------------



10. Marcey-les-Grèves



Commune de
Marcey-les-Grèves

Planche n° 23



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

3,87 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le POS communal approuvé en 2010.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Le territoire communal ne comprend qu'un seul boisement pouvant être qualifié de significatif ; il se situe au niveau de :

a) La Chenaye

Cette entité forestière de feuillus constitue un élément paysager perceptible dans le paysage (notamment depuis la RD973).

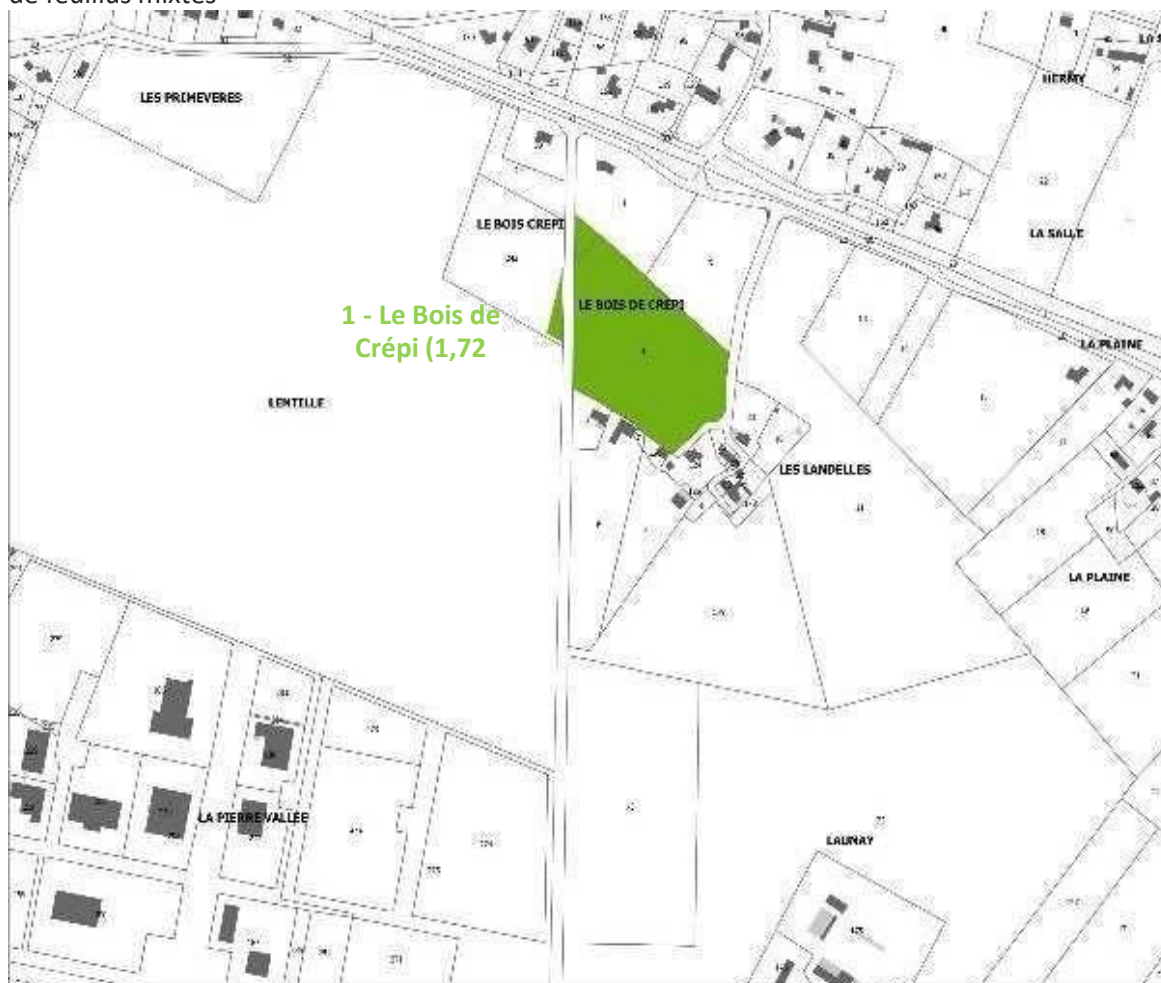


11. Poilley

8,26 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le POS communal approuvé en 2010.

Localisation et description des EBC retenus :

Tous les bosquets d'intérêt, situés dans des endroits stratégiques du paysage, principalement sur les terrains présentant une forte déclivité, ont été classés en EBC significatifs, il s'agit de bosquets de feuillus mixtes

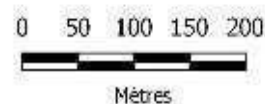


Commune de
Poilley

Planche n° 24



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

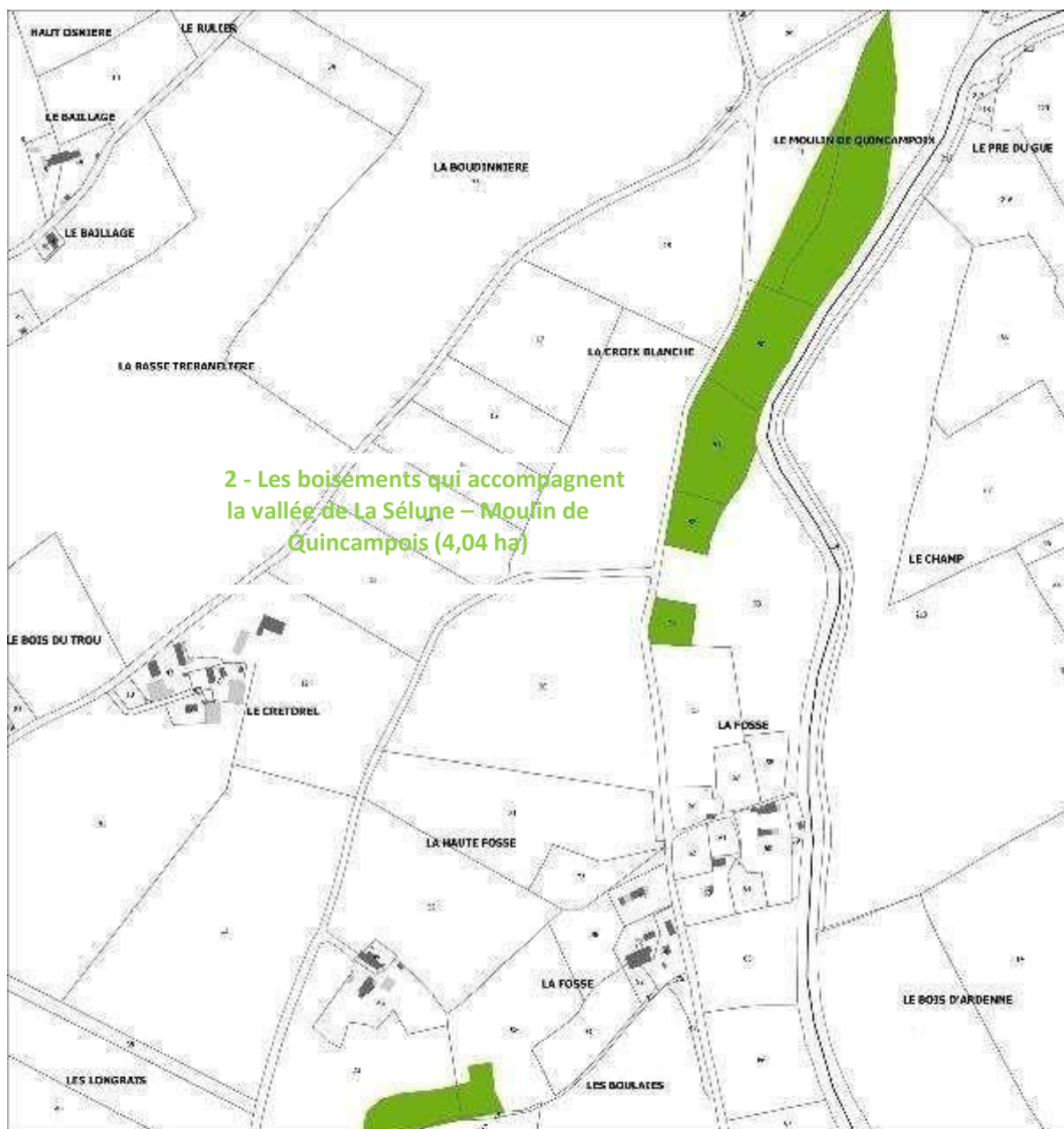


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) *Le Bois de Crépi*

Sa superficie est de 1,72 ha.





2 - Les boisements qui accompagnent
la vallée de La Sélune – Moulin de
Quincampoix (4,04 ha)

Commune de
Poilley

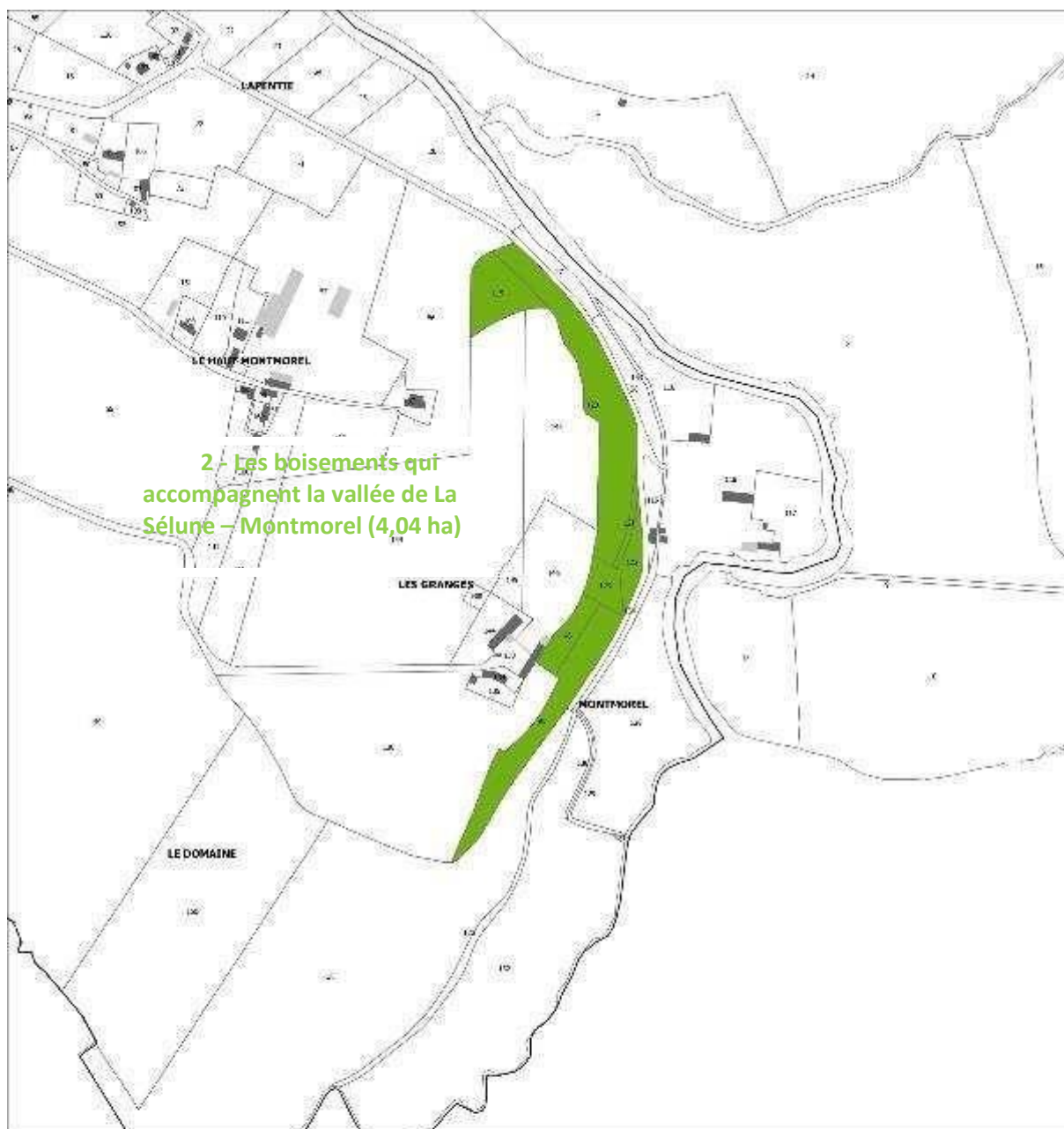
Planche n° 25



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



2 - Les boisements qui
accompagnent la vallée de La
Sélune – Montmorel (4,04 ha)

Commune de
Poilley

Planche n° 26



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Les boisements qui accompagnent la vallée de La Sélune

Plusieurs bosquets sont ainsi identifiés en EBC, entre le Moulin de Quincampoix au nord (4,04 ha) et Montmorel au sud (2,50 ha).



12. Pontaubault



**Commune de
Pontaubault**

Planche n° 27



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**Commune de
Pontaubault**

Planche n° 28



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**Commune de
Pontaubault**

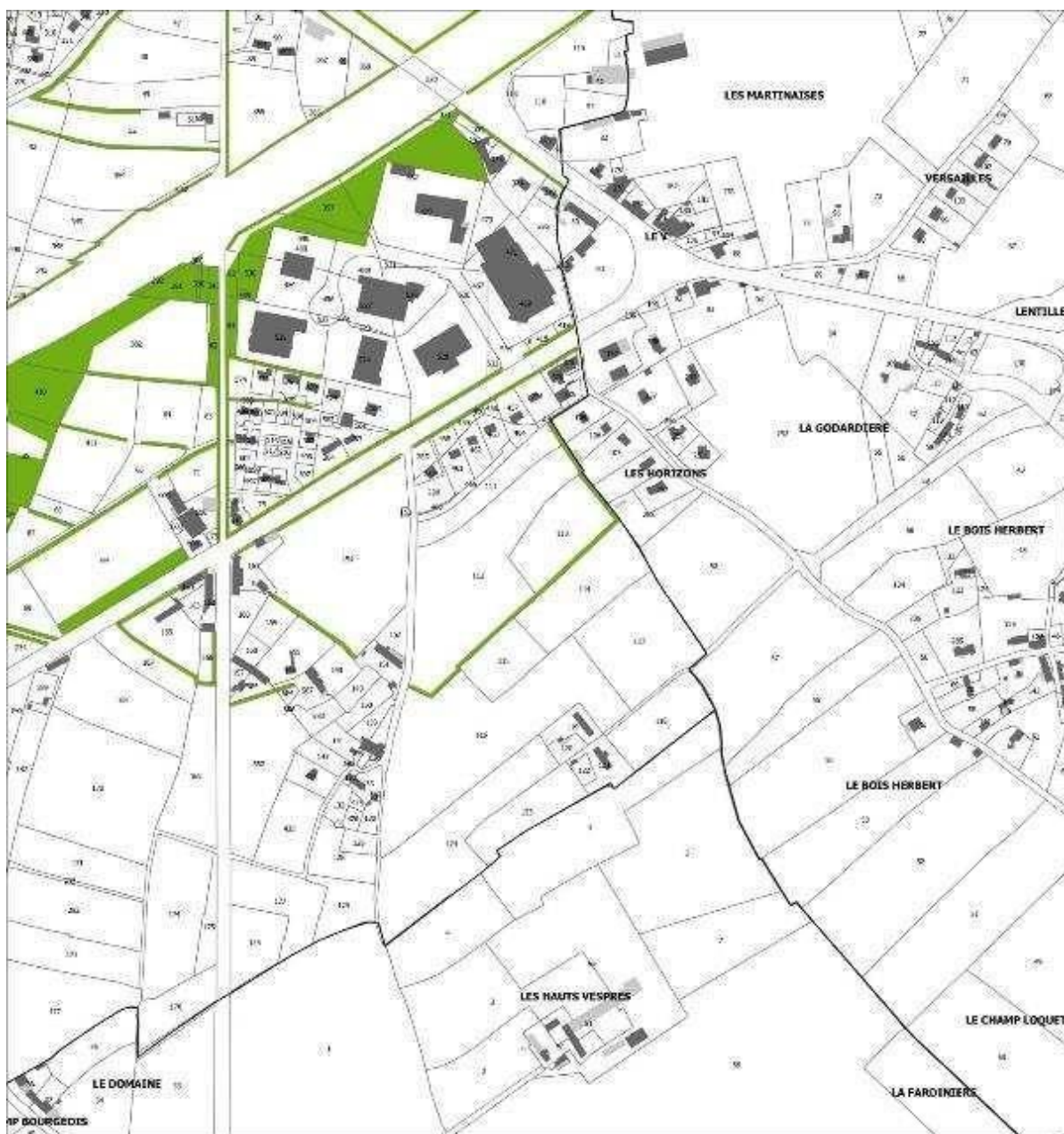
Planche n° 29



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**Commune de
Pontaubault**

Planche n° 30



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

9,86 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2014.

Il s'agit principalement de boisements situés le long des infrastructures, notamment celles des talus du chemin de fer et de la RN175, marquant fortement le paysage.

Justification, localisation et description des EBC retenus dans le PLUi :

Les boisements de feuillus mixtes identifiés sur la commune comme ayant un intérêt paysager et écologique ont été classés en EBC significatifs.

a) Les boisements accompagnant la ligne de chemin de fer (cf. planches n°27 et n°29 ci-avant)

Leur masse végétale constitue un élément important du paysage de la commune. Les plantations accompagnent la voie et l'importante dénivellation du talus.



b) Les boisements accompagnant la RN175

(cf. planches n°29 et n°30 ci-avant)

Les talus plantés de la RN 175 contribuent à faire oublier la coupure que crée la route dans le paysage. Vers Céaux, elle devient beaucoup plus présente lorsque des arbres ne la bordent plus.



c) Les boisements accompagnant les franges déjà urbanisées
(cf. planches n°27, n°28 et n°30 ci-avant)

Ces EBC ont été définis pour conforter la trame bocagère ; il s'agit ici de prévoir des plantations à créer pour accompagner les franges déjà urbanisées, ou les futurs quartiers d'habitation. Ces haies permettront de mieux intégrer les futures constructions au paysage environnant, en particulier dans les secteurs d'activités existants le long de la RD 976.



13. Pontorson

18,38 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2016.

Localisation et description des EBC retenus :

Il s'agit de petits bosquets de feuillus, qui se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Tous ces boisements ont été retenus en raison de leur impact paysager et de leur rôle écologique. Ils se situent plus précisément au niveau des secteurs de :

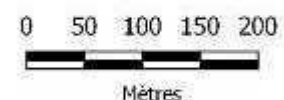


Commune de
Pontorson

Planche n° 31



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
 aménagement, urbanisme & paysage

a) *Beau Soleil*

Sa superficie est de 1,35 ha.



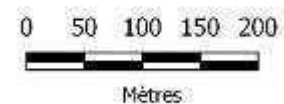


**Commune de
Pontorson**

Planche n° 32



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

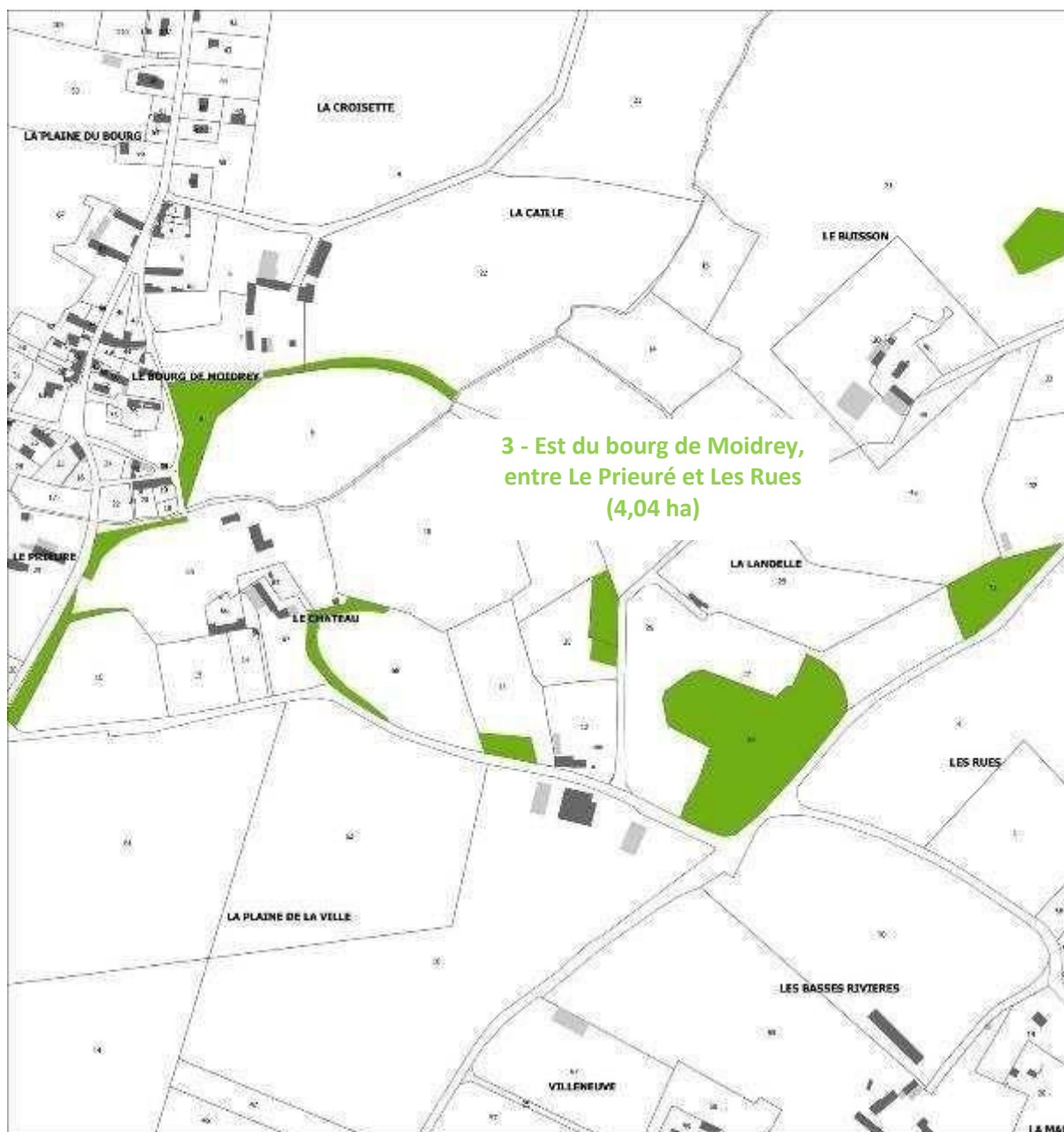


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Le Postonnier

Sa superficie est de 1,06 ha.





**Commune de
Pontorson**

Planche n° 33



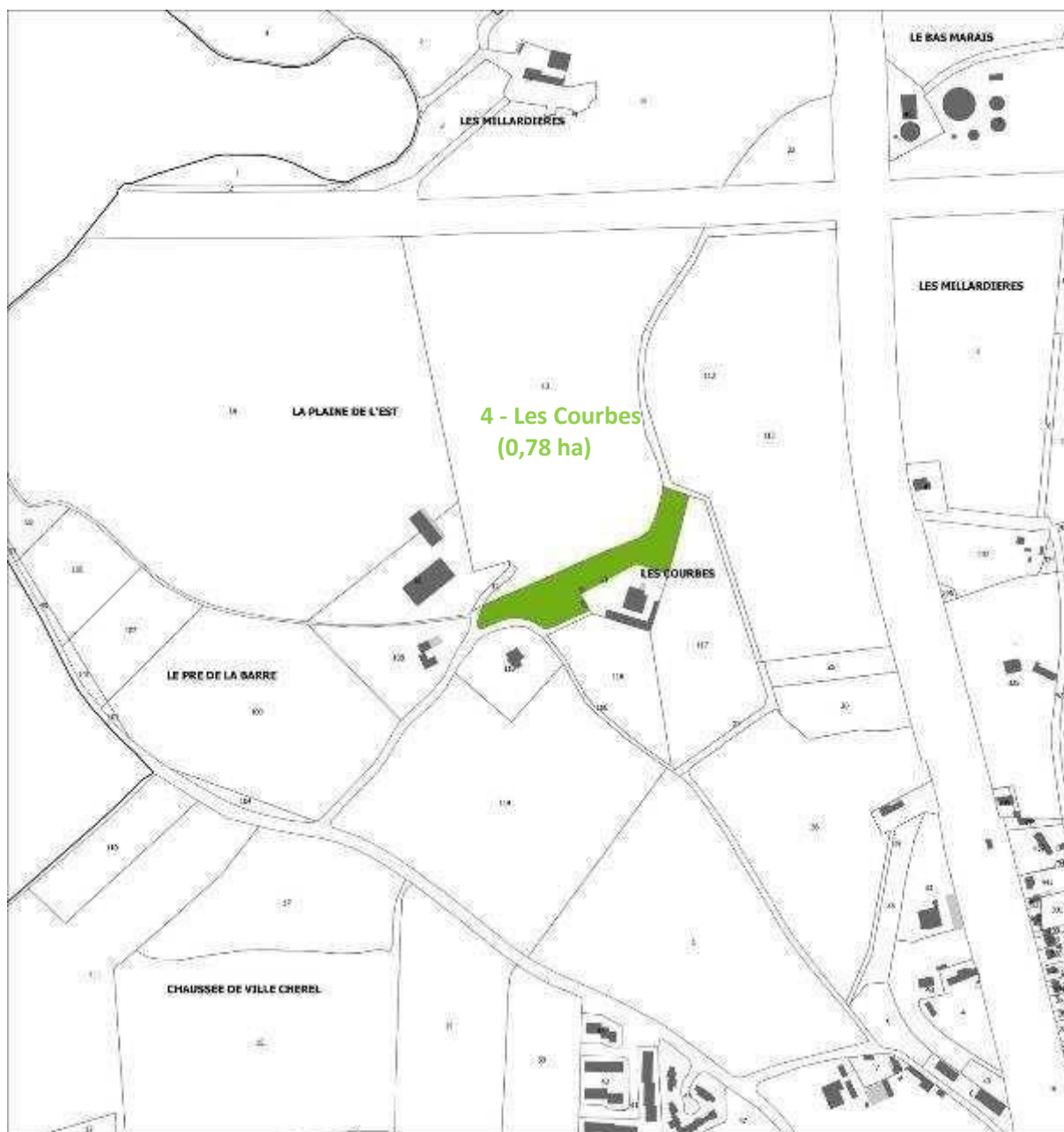
- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

- c) *Est du bourg de Moidrey, entre Le Prieuré et Les Rues*
Sa superficie est de 4,04 ha.



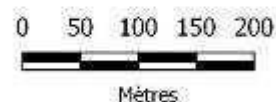


**Commune de
Pontorson**

Planche n° 34



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

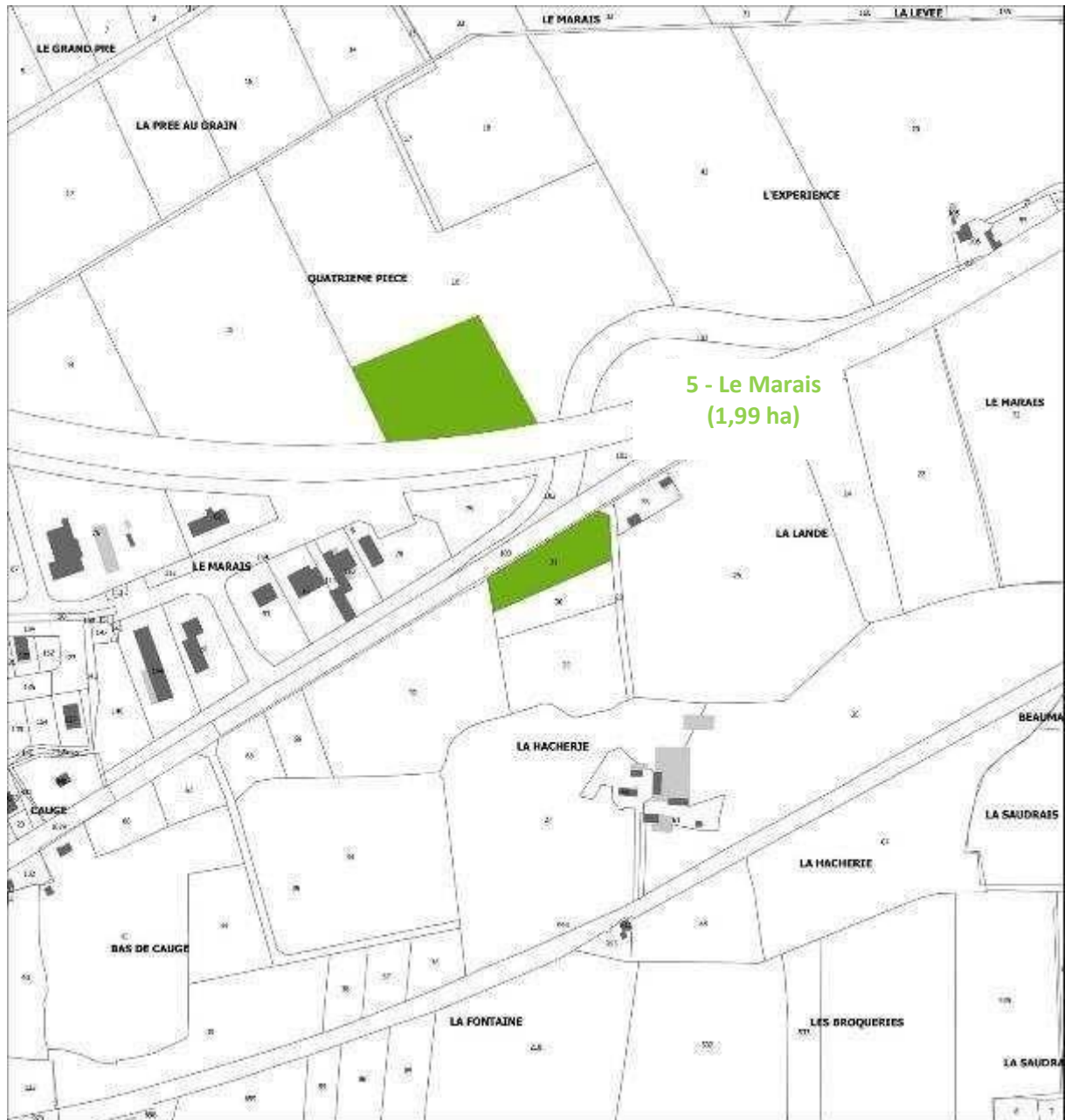


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) *Les Courbes*

Sa superficie est de 0,78 ha.



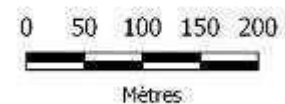


**Commune de
Pontorson**

Planche n° 35



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

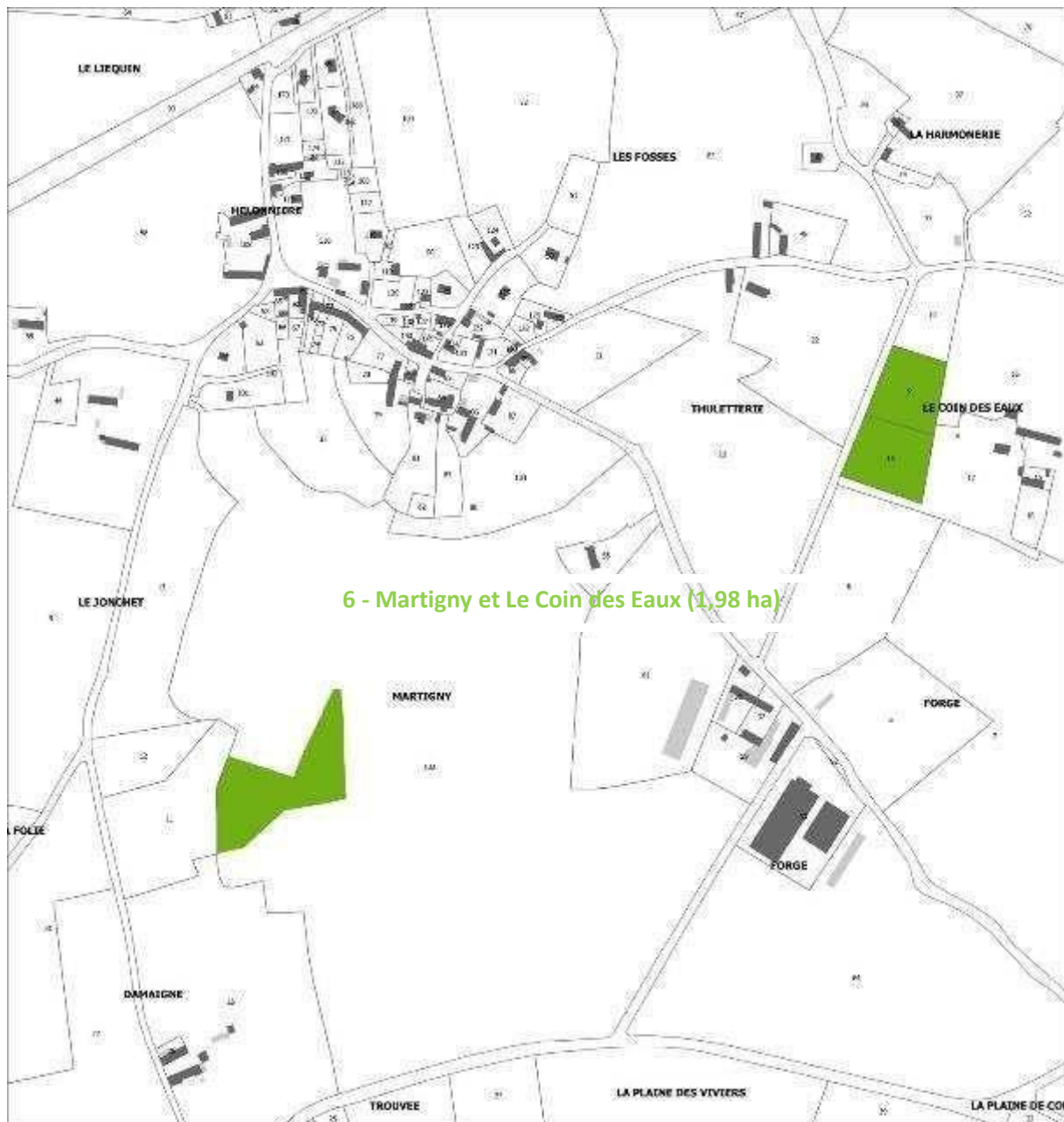


Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

e) *Le Marais*

Sa superficie est de 1,99 ha.





6 - Martigny et Le Coin des Eaux (1,98 ha)

Commune de
Pontorson

Planche n° 36



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

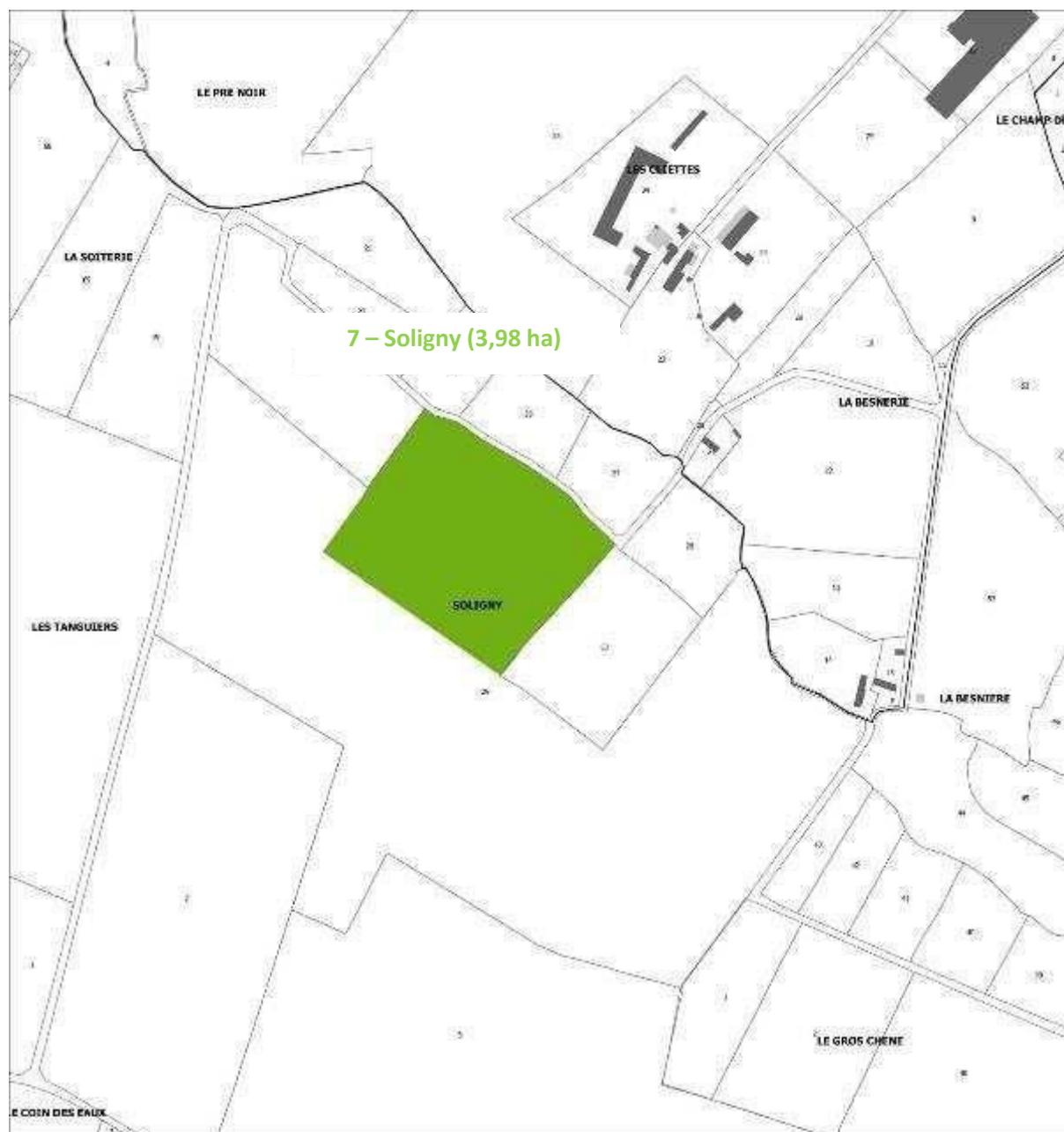
Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

f)

Martigny et Le Coin des Eaux

Sa superficie totale est de 1,98 ha.





**Commune de
Pontorson**

Planche n° 37



Espace boisé classé ajouté



Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS



Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



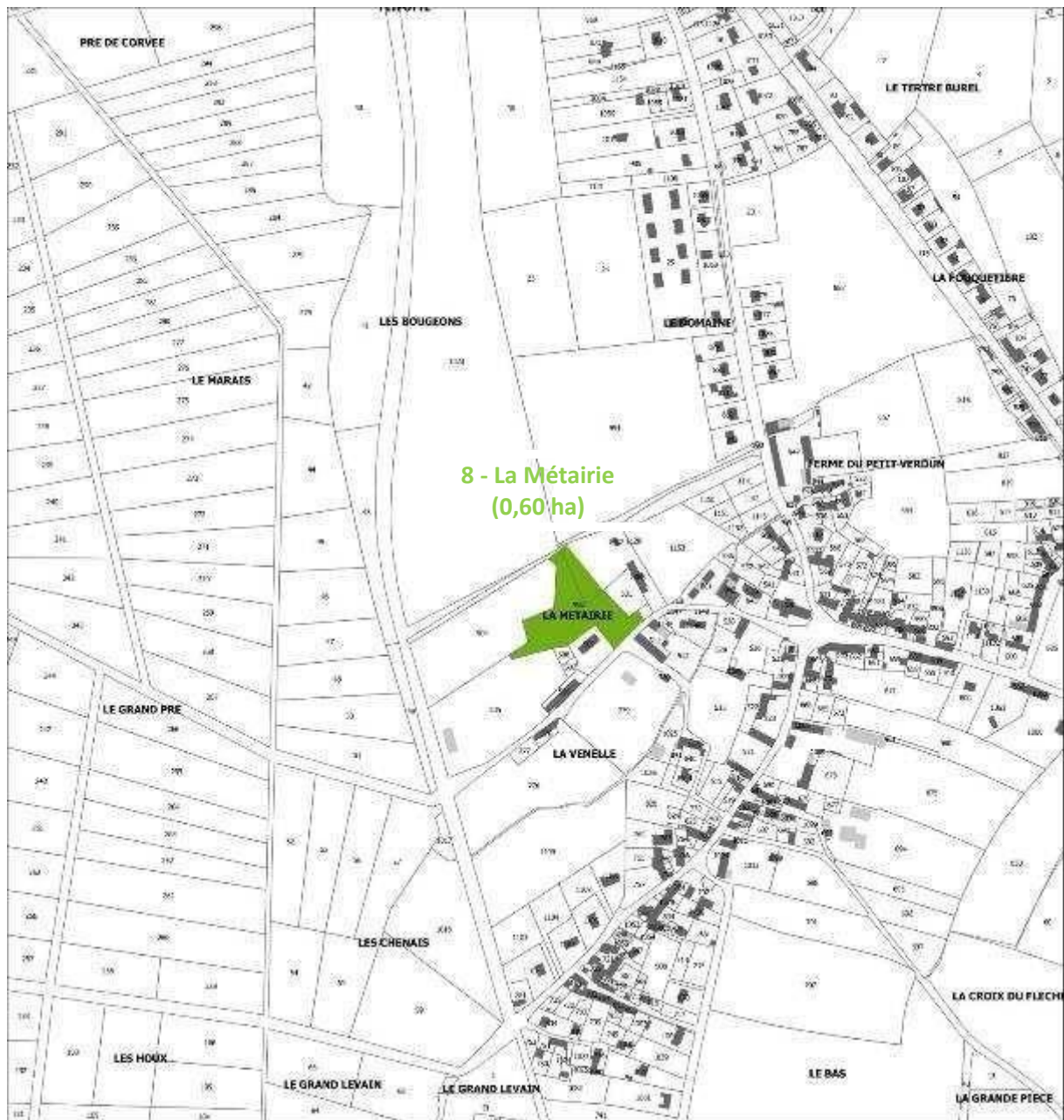
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

g) *Soligny*

Sa superficie est de 3,98 ha.





**Commune de
Pontorson**

Planche n° 38



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



Mètres

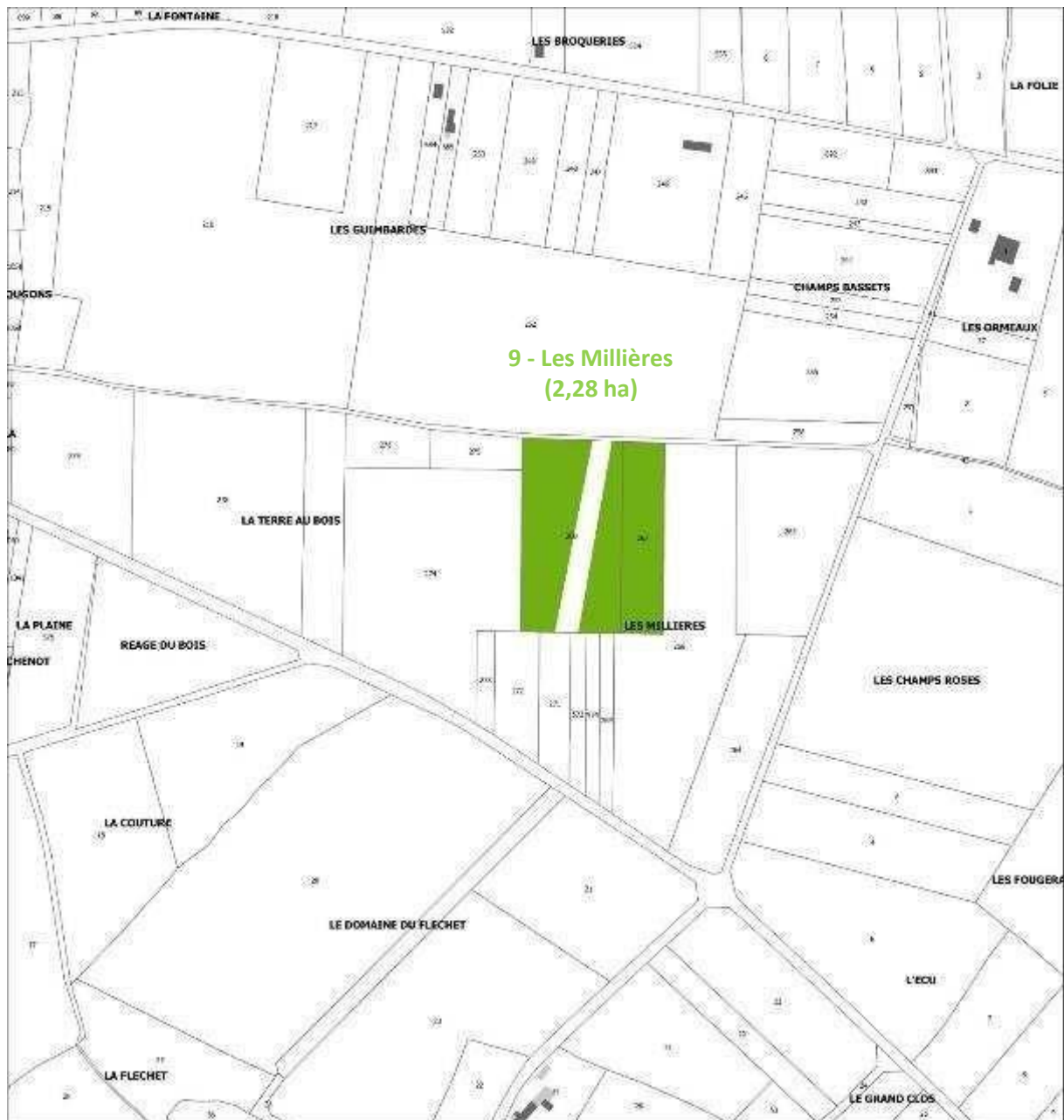
Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

h) La Métairie

(cf. planche n°38 ci-après)

Sa superficie est de 0,60 ha.





Commune de
Pontorson

Planche n° 39



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

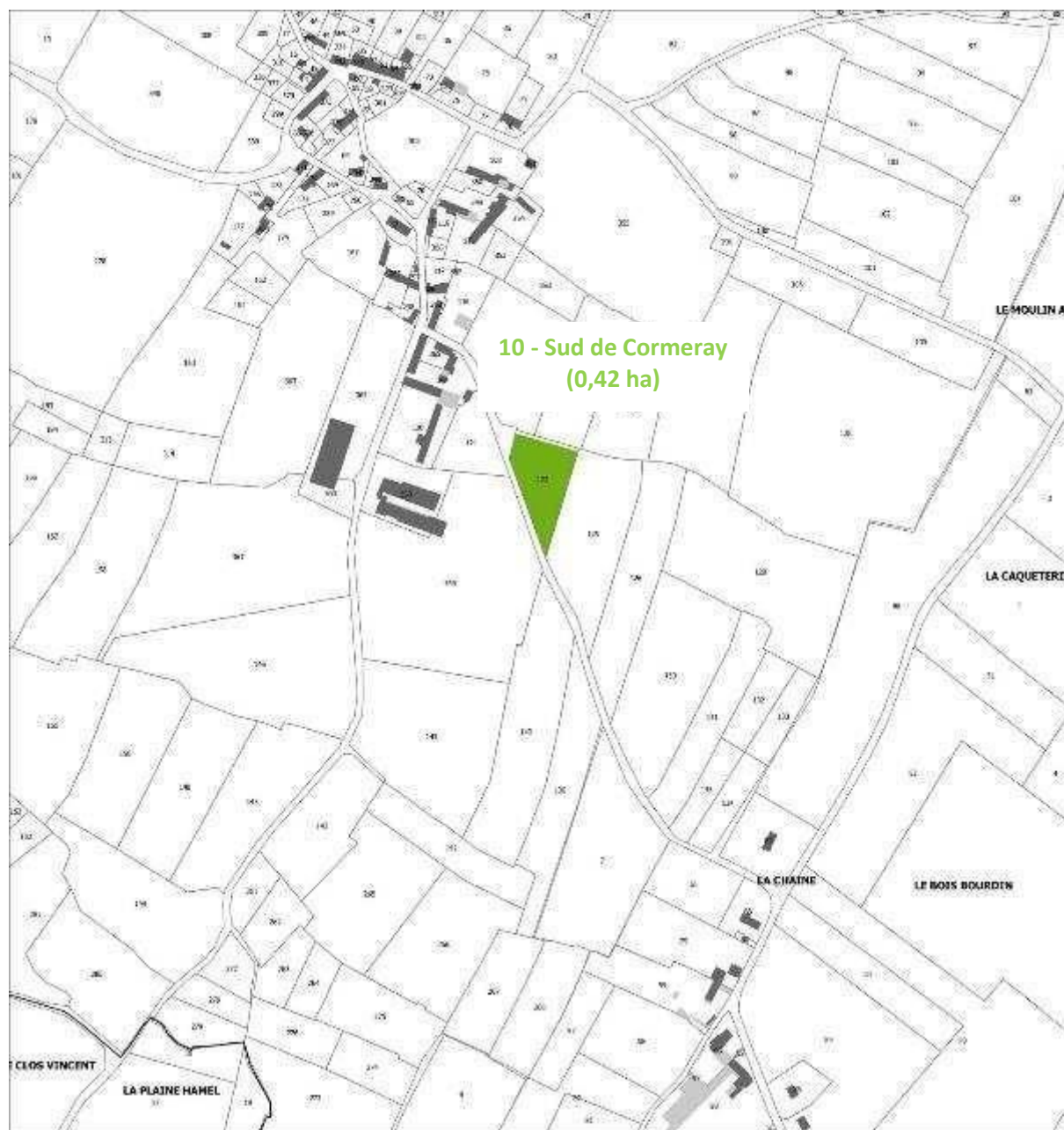
0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

i) *Les Millières*

Sa superficie est de 2,28 ha.





**Commune de
Pontorson**

Planche n° 40



Espace boisé classé ajouté



Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS



Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

- j) *Sud de Cormeray*
(cf. planche n°40 ci-après)
Sa superficie est de 0,42 ha.



14. Saint-Jean-Le-Thomas

24,06 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2017. Ces EBC ont fait l'objet d'un passage en CDNPS en novembre 2016, puis en janvier 2017.

Localisation et description des EBC retenus :

L'enjeu pour le territoire est de préserver le coteau du mitage lié à l'urbanisation diffuse et progressive. La proposition de classement des espaces boisés du territoire se justifie de la façon suivante :

La protection contre l'érosion des sols et les mouvements de terrain : Les boisements de coteau ont un rôle de stabilisation des terrains et limitent le ruissellement et l'érosion des sols. Le défrichement de ces boisements peut conduire à une érosion et à une déstabilisation des coteaux. Le maintien du boisement est essentiel pour lutter contre l'érosion, le ruissellement et les mouvements de terrain.

La protection du paysage. L'urbanisation diffuse qui s'est produite par le passé a conduit à miter le coteau et a un impact en matière de covisibilité avec le Mont Saint-Michel. Le classement des boisements de coteau permet de protéger les boisements en place et d'arrêter le mitage. Par ailleurs, la proposition de classement intègre également les haies bocagères existantes qui ont été identifiées et qui constituent l'image identitaire du territoire ; la préservation de cette trame bocagère permettra aux projets de développement à venir de mieux s'insérer dans leur site d'implantation.

Le maintien des coupures d'urbanisation: Sur la commune de Saint-Jean Le Thomas, les coupures d'urbanisation à préserver sont les suivantes :

- une coupure Est-Ouest le long de la limite communale Nord, au niveau de la bande boisée,
- une coupure Est-Ouest au sud de la station d'épuration et de la zone Urbanisée

La préservation des corridors écologiques : L'un des enjeux du PLUi est de créer des liens entre les différents milieux naturels et notamment avec les espaces boisés pour renforcer les échanges et maintenir la diversité biologique. On constatera la prédominance des espaces naturels notamment dans l'arrière-pays avec des secteurs de marais ainsi que des espaces agricoles. La préservation des boisements de coteau constitue un moyen de favoriser les échanges, la continuité et à la diversité des milieux naturels entre le littoral, le plateau et le rétro-littoral.

**1 - Les boisements du coteau –
partie ouest (22,22 ha)**

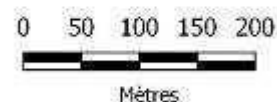


**Commune de
Saint-Jean-Le-Thomas**

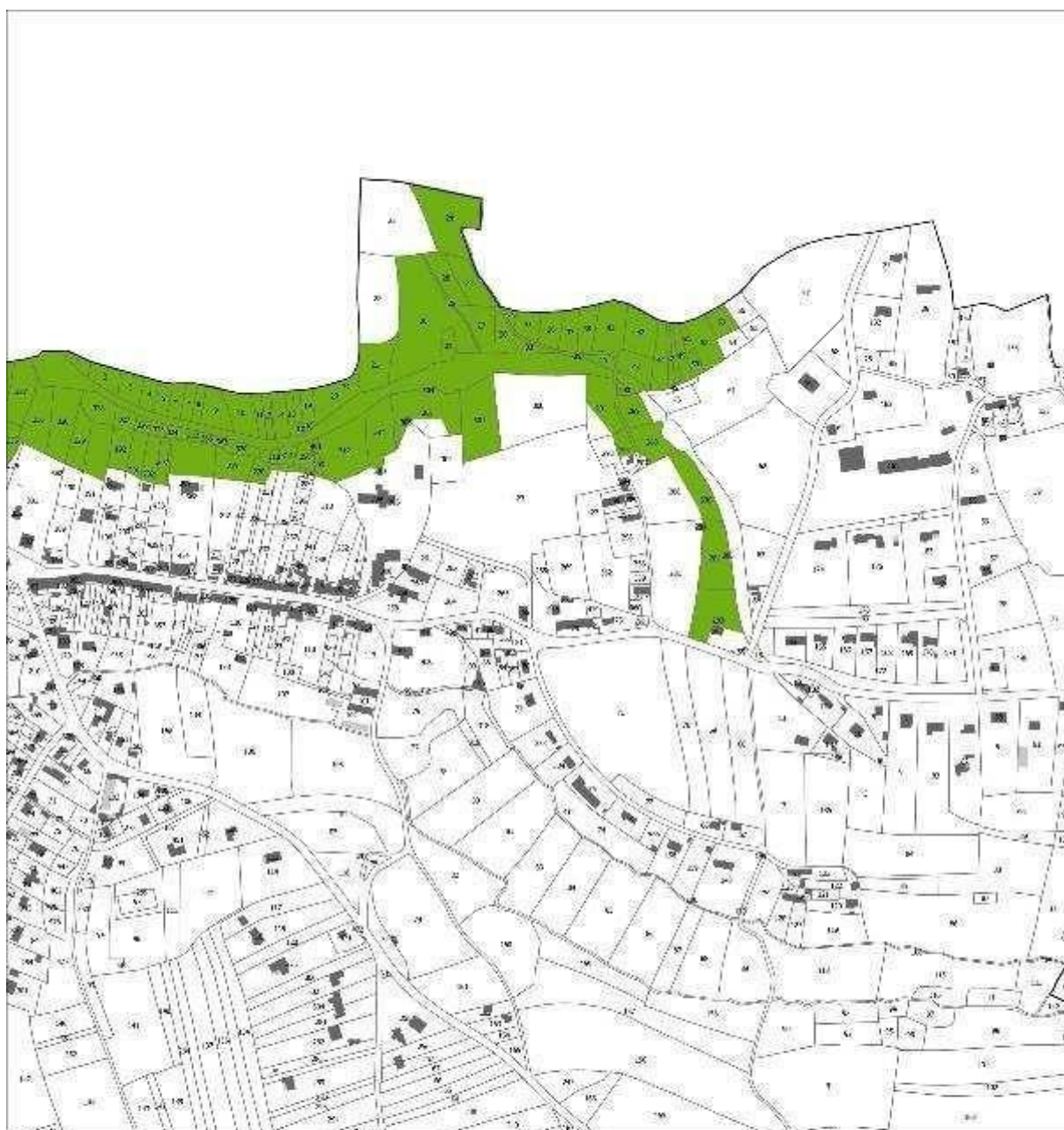
Planche n° 41



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



**Commune de
Saint-Jean-Le-Thomas**

Planche n° 42



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Les boisements du coteau

Les boisements de feuillus mixtes les plus significatifs implantés sur le coteau, de part et d'autre de l'avenue de la Libération (RD 911) sont ainsi identifiés en EBC. Ils représentent une superficie est de 22,22 ha.



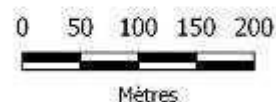


**Commune de
Saint-Jean-Le-Thomas**

Planche n° 43



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Le boisement de la Rousselière

Ce boisement de feuillus se situe à l'extrémité de la vallée du ruisseau de la Rousselière (parcelles n°AD 41, 42, 141 à 147), en limite séparative avec les communes voisines de Champeaux et Dragey-Ronthon. Sa superficie est de 1,84 ha.



15. Saint-Quentin-sur-le-Homme

3,58 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2016.

Localisation et description des EBC retenus :



Commune de
Saint-Quentin-sur-le-Homme

Planche n° 44

- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200



Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

a) Les boisements du secteur des vallées

Il s'agit de petits boisements de feuillus situés sur le versant Sud du 'ruisseau du Lait Bouilli'. Ils présentent un intérêt paysager et écologique. La superficie de cet ensemble est de 1,14 ha.



b) Le bois du secteur du Pont Alleman

Ce petit espace boisé est situé au niveau du ruisseau de Guyot. Ils présentent un intérêt paysager et écologique. Sa superficie est de 0,26 ha.



c) *Le bois du secteur de La Lande*

Cet EBC correspond à un petit boisement de feuillus situé au sud de la RD564, significatif dans le paysage.

Sa superficie est de 0,47 ha.





Commune de
Saint-Quentin-sur-le-Homme

Planche n° 46



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

d) Le bois du secteur du Vald'Oir

Ce petit espace boisé est situé au niveau du ruisseau de La Sélune, qui constitue une limite communale naturelle avec Poilley. Il présente un intérêt paysager et écologique. Sa superficie est de 0,81 ha.



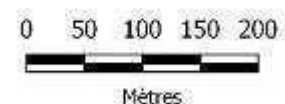


Commune de
Saint-Quentin-sur-le-Homme

Planche n° 47



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

e) *Le bois du secteur du Pré des Garennnes*

Ce petit espace boisé composé de feuillus est situé au niveau du ruisseau de l'Oir, qui constitue une limite communale naturelle avec Ducey-les Chéris ; il jouxte l'itinéraire cyclable (La Véloscénie) qui permet de relier Notre-Dame de Paris au Mont Saint-Michel. Il présente un intérêt paysager et écologique.

Sa superficie est de 0,90 ha.



16. Vains

4,87 ha de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, comme dans le PLU communal approuvé en 2012.

Localisation et description des EBC retenus :

Il n'existe que peu de bois sur le territoire communal ; c'est pourquoi il est important de préserver de tout risque de défrichement les quelques boisements relictuels, car ils marquent significativement le paysage.

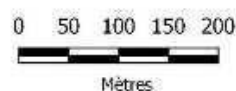


Commune de
Vains

Planche n° 48



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

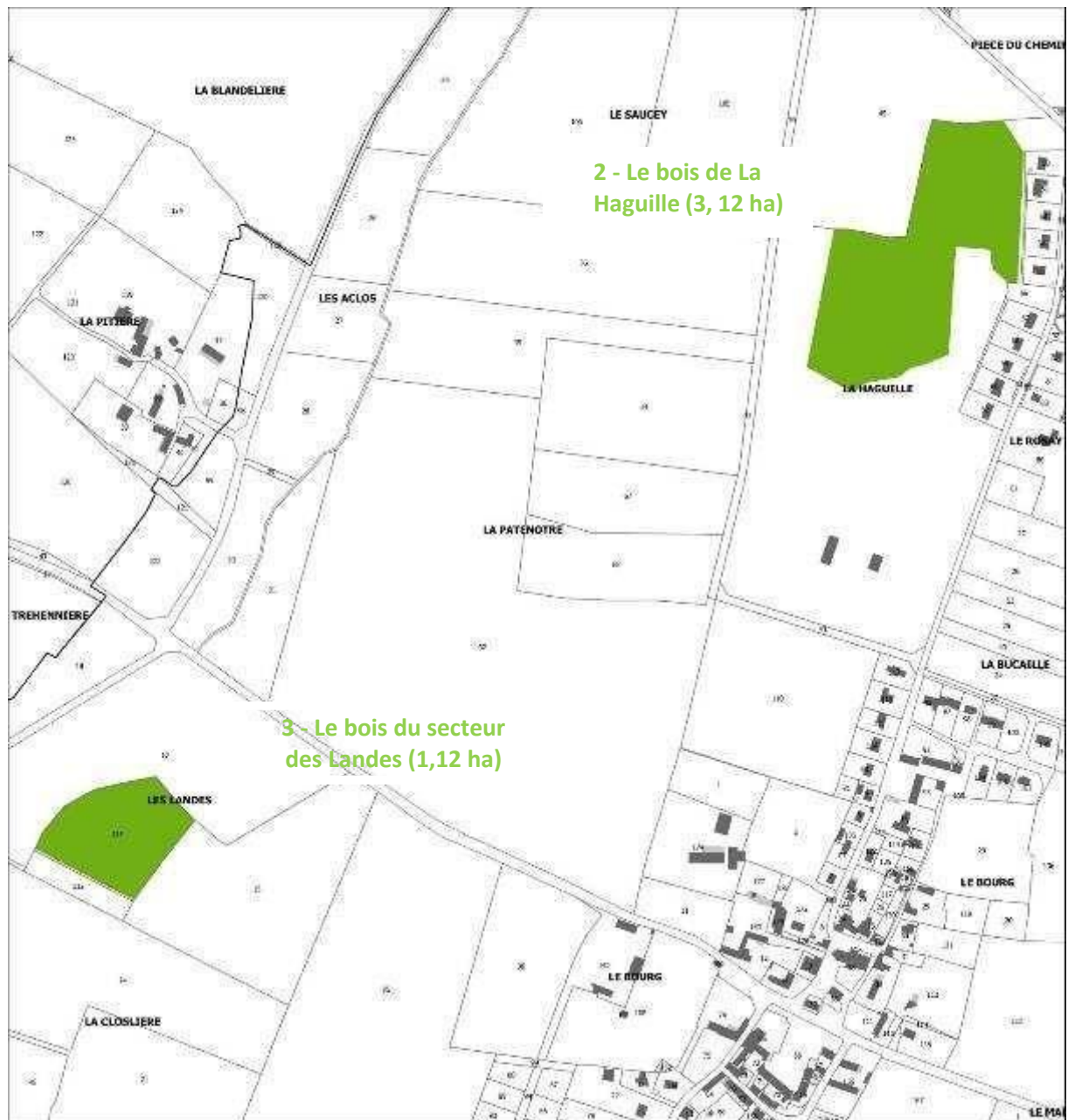


Futur Proche
 aménagement, urbanisme & paysage

a) Le bois de Beaumanoir

Ce petit boisement se situe à l'arrière du Grand Port ; il se démarque dans le paysage, et est en particulier visible depuis la RD41. Sa superficie est de 0,63 ha.





Commune de
Vains

Planche n° 49



- Espace boisé classé ajouté
- Espace boisé classé à conserver identique au PLU ou au POS
- Espace boisé classé supprimé

0 50 100 150 200
Mètres

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

b) Le bois de La Haguille

Situé entre la route de La Haguille et la route des Saussaie, ce bois de feuillus marque visuellement le paysage et jouxte un secteur d'habitat. Sa superficie est de 3,12 ha.



c) *Le bois du secteur des Landes*

Il s'agit d'un boisement de feuillus situé au sud de la RD 911, à l'ouest du bourg de Vains ; il marque visuellement le paysage. Sa superficie est de 1,12 ha.



ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Une évaluation des incidences du projet sur les exploitations agricoles a été effectuée au fur et à mesure de l'avancement du projet de plan de zonage, jusqu'à l'arrêt définitif du projet.

La démarche a permis de prendre en compte l'ensemble des composantes de l'activité agricole telles qu'elles ont été mises en évidence par l'état des lieux effectué en phase « diagnostic », afin que les choix d'urbanisation retenus intègrent les gênes possibles à l'activité agricole professionnelle locale.

I. Incidences générales des projets d'urbanisation sur l'agriculture

La localisation des secteurs à urbaniser dans les zones agglomérées existantes évite globalement l'étalement urbain. Les projets d'urbanisation en zones AU ou dans les STECAL préservent la capacité de développement de l'activité agricole. Tous les sites de production professionnels sont situés en zone A

Concernant les conséquences des extensions ou densifications des zones à urbaniser à but résidentiel et/ou à but d'activités économiques ou touristiques, sur les pertes de surfaces épandables :

- les extensions des zones d'habitat, à savoir les espaces zonés 1AUh ou 2AUh (au-delà de consommer 181,5 ha d'espaces agricoles, qu'ils soient utilisés par des structures agricoles professionnelles ou non), réduisent cependant les surfaces potentiellement épandables de 65 ha, sur une SAU totale de 32 300 ha déclarée PAC par des structures agricoles professionnelles,
- la consommation de 80 ha par les zones 1AUz, 2AUz et 1AUx entraîne également un potentiel de perte de surfaces épandables d'environ 25 ha,
- en se comblant sur les quelques espaces encore libres inclus dans l'enveloppe Uz ou Ut, les zones d'activités ou mixtes, déjà équipées en partie, pourraient remettre en question quelques surfaces potentiellement épandables à leurs abords, mais de manière peu significative.

II. Incidences particulières des projets d'urbanisation sur les structures agricoles professionnelles

Les exploitations concernées par un ou plusieurs projets de zones AU conduisant à une réduction de au moins 1,5 ha (et plus) de leurs surfaces agricoles et/ou leur engendrant une nouvelle proximité de zones habitées dans un voisinage proche de leurs sites de production ont été identifiées.

Il s'agit de **17 structures agricoles** qu'il faudra considérer avec plus ou moins d'anticipation, pour leur permettre de s'organiser pour qu'elles maintiennent leur rentabilité économique. En effet, si nécessaire par rapport à leur durée d'activité restant à courir, il est important que ces structures aient le temps de retrouver à utiliser du foncier agricole équivalent à celui perdu par artificialisation, dans l'espace agricole restant productif, non loin de leurs sites de production.

Le tableau ci-après précise le niveau d'impacts pour chacune de ces 17 structures agricoles.

[Nota : les numéro CODEXPLOIT renvoient aux codes figurant dans la partie étude agricole du diagnostic PLUi]

CODEXPLOIT	% de surfaces de l'exploitation concernées (ha) ...	... par la zone	... sur la commune de	Quelques caractéristiques de l'exploitation et commentaires
BEA0667 Basé à Beauvoir	1,8 % 7,45 %	2AUh 2AUt	BEAUVOIR BEAUVOIR	Légumes – Grandes cultures (céréales) SAU totale = 45 ha Poursuite d'activité prévue
BEA0040 Basé à Beauvoir	4,35 %	2AUt	BEAUVOIR	Bovins lait SAU totale = 68 ha Poursuite d'activité prévue
PSN0960 Basé à Pontorson	0,36 % 2,65 %	1AUh 1AUh	PONTORSON PONTORSON	Légumes – Chevaux SAU totale = 109 ha Poursuite d'activité prévue
PSN0386 Basé à Vessey (Pontorson)	1,15 %	1AUh	PONTORSON	ICPE en Porcins – Bovins lait SAU totale = 252 ha Poursuite d'activité prévue
SER0525 Basé à Servon	3 %	Ut	SERVON	ICPE en Bovins lait SAU totale = 82,5 ha Poursuite d'activité prévue
PRE0408 Basé à Précey	6,21 % 4 %	1AUh 2AUh	PRECEY PRECEY	Bovins lait et allaitants SAU totale = 23.5 ha Proche retraite, Impact faible du fait de la probable non transmission de l'exploitation
DLC0109 Basé à Ducey les Chéris	6,19 % 0,5 %	2AUh 1AUh	DUCEY LES CHERIS DUCEY LES CHERIS	ICPE en Bovins lait – Grandes cultures SAU totale = 52 ha
ISI0152 Basé à Isigny-le-Buat	0,5% 3,66 %	1AUh+2AUh 1AUz	ISIGNY LE BUAT ISIGNY LE BUAT	ICPE en bovins lait – porcins SAU totale = 75 ha Poursuite d'activité prévue
ISI0140 Basé à Isigny-le-Buat	1,1% 0.95 %	1AUh Uz	ISIGNY LE BUAT ISIGNY LE BUAT	Bovins lait SAU totale = 93 ha Poursuite d'activité prévue
ISI0149 Basé à Isigny-le-Buat	4,62 %	2AUz	ISIGNY LE BUAT	ICPE Bovins lait – taurillons – Grandes cultures SAU totale = 121,5 ha Poursuite d'activité prévue
ISI0126 Basé à Isigny-le-Buat	1,63 % 5,12 %	1AUh 2AUz	ISIGNY LE BUAT ISIGNY LE BUAT	ICPE Bovins-lait – veaux de boucherie-taurillons SAU totale = 62 ha Poursuite d'activité prévue
VSP0258 Basé sur le Val St Père	5,9 % 18 %	2AUz 2AUz	VAL ST PERE SAINT QUENTIN SUR LE HOMME	Bovins lait SAU totale = 125 ha Poursuite d'activité prévue
SQH0549 Basé à St Quentin sur le Homme	2 % 1,6 %	1AUh 2AUh		ICPE Bovins lait – porcins SAU totale = 63 ha Poursuite d'activité prévue
LPC0241 Basé sur Le Parc	4 %	2AUz	PONTS	Elevage des chevaux – bovins allaitants SAU totale = 64 ha Poursuite d'activité prévue
PON0403 Basé à Ponts	4,21 %	2AUz	PONTS	Bovins lait SAU totale= 30 ha Transmission d'exploitation prévue
BAC0019 Basé à Bacilly	1 %	1AUh	BACILLY	Bovins lait SAU totale = 125 ha Poursuite d'activité prévue
BAC0006 Basé à Bacilly	1,8 %	2AUh	BACILLY	Bovins lait SAU totale= 82 ha Poursuite d'activité prévue