

ARRONDISSEMENTS D'AVRANCHES  
DE COUTANCES et DE SAINT LO



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel



**Procès-verbal N° 2020/01 du Comité Syndical**  
**Séance ordinaire du 7 janvier 2020**

L'an deux mille vingt, le 7 janvier, à 14 heures, le Comité Syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel, régulièrement convoqué le 23 décembre 2019 par Monsieur Charly VARIN, Président, s'est réuni, au siège du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel, à Avranches, sous la présidence de Monsieur Charly VARIN, Président.

**Présents titulaires** : Monsieur Gilbert BADIOU, Monsieur Vincent BICHON, Monsieur Jean-Pierre CARNET, Monsieur Michel GERARD, Monsieur Erick GOUPIL Monsieur David NICOLAS, Monsieur Pierre-Jean BLANCHET, Monsieur Alain BRIERE, Monsieur Michel CAENS, Monsieur Philippe DESQUESNES, Monsieur Jean-Marie SEVIN, Monsieur Michel ALIX, Monsieur Daniel MACE, Monsieur Charly VARIN.

**Présents suppléants** : Monsieur Alexis SANSON, Monsieur Bernard DEFORTESCU.

**Absents** : Monsieur Hervé DESSEROUER, Monsieur Franck ESNOUF, Madame Sophie LAURENT, Monsieur Michel MESNAGE, Monsieur Philippe LEMAITRE.

**Secrétaire de séance** : Monsieur Alain BRIERE.

Le nombre de membre en exercice étant de 21, les membres présents au nombre de 16 forment la majorité.

L'ordre du jour, communiqué aux participants avec le dossier correspondant par courrier en date du 23 décembre 2019, comportait 5 points et les questions diverses.

**Monsieur Charly VARIN - Président – Administration Générale et Finances :**

---

- Désignation du secrétaire de séance,
- **Délibération n° 2020 - 010201** : Validation du Compte-rendu de la réunion du 31 octobre 2019,

**Monsieur Pierre-Jean BLANCHET, Vice-Président – SCoT et Observatoire foncier :**

---

- **Délibération n° 2020 – 020101** : Avis sur l'élaboration du P.L.U.I. de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie : Territoire Mortainais,
- **Délibération n° 2020 – 020102** : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Granville,
- **Délibération n° 2020 – 020103** : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune d'Hudimesnil,

**Monsieur Jean CARNET, Vice-Président – InterSCoT et Plan de gestion UNESCO :**

---

- **Délibération n° 2020 – 020201** : Approbation du Plan de Paysage relatif à la démarche d'écriture du Plan de gestion du bien inscrit au patrimoine mondial – UNESCO « Mont-Saint-Michel et sa Baie »,

**Informations et questions diverses.**

- Avancement de la révision du SCoT,
- Evolution d'organisation de la plateforme « Initiative Pays de la Baie »
- Retour sur la conférence des élus locaux en clôture des opérations du 40<sup>ème</sup> anniversaire de l'inscription du Mont-Saint-Michel et sa Baie,

**Préambule**

Le Président fait l'appel des membres et constate que le quorum est atteint. L'assemblée peut donc valablement délibérer.

Monsieur Alain BRIERE est désigné comme Secrétaire de Séance mais est obligé de s'absenter avant la fin de l'exposé du rapport destiné à la délibération n°2020 - 020101 concernant l'avis sur l'élaboration du P.L.U.I. de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie : Territoire Mortainais. C'est Monsieur Michel GERARD qui prend la suite du secrétariat de séance.

**Monsieur Charly VARIN - Président – Administration Générale et Finances :**

---

- **Délibération n° 2020 - 010201** : Validation du Compte-rendu de la réunion du 31 octobre 2019,

**Le contexte :**

**LE PRESIDENT RAPPELLE AU COMITE SYNDICAL :**

Le procès-verbal des précédentes réunions est consultable à la rubrique sur le site internet du PETER Sud Manche Baie du Mont-Saint-Michel à l'adresse du site suivante : <http://www.baie-montsaintmichel.fr>, rubrique AGIR, Le Comité Syndical Pays, Délibérations du Comité Syndical.

Le Président précise que, par souci de transparence, les procès-verbaux de réunions sont automatiquement mis en ligne sur le site pour que les membres du Comité Syndical puissent faire part de leurs remarques éventuelles et que chaque personne, qui souhaite se renseigner sur les activités du PETER, puisse le faire.

En outre, ils sont transmis par messagerie aux membres du Comité Syndical préalablement à la réunion suivante.

Le Président précise que chaque compte-rendu de bureau est transmis également aux membres du Comité Syndical, titulaires et suppléants mais aussi à l'ensemble des Vice-Présidents des trois intercommunalités

membres. Un format adapté à l'échange avec les EPCI membres a été mis en place afin de permettre une fluidité des échanges entre le PETR et les EPCI membres.

Monsieur le Président demande aux membres du Comité syndical de bien vouloir formuler leurs observations ou mentionner les rectifications à prendre en compte avant l'adoption du procès-verbal rédigé suite à la séance du Comité Syndical du 31 octobre 2019.

## **Délibération**

**Après avoir entendu le Président,  
Après en avoir débattu,  
Le Comité Syndical,  
A l'unanimité,**

### **DECIDE**

- d'adopter le procès-verbal de la réunion du 31 octobre 2019.

- **Délibération n° 2020 – 020101** : Avis sur l'élaboration du P.L.U.I. de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie : Territoire Mortainais,

## **CONTEXTE :**

### ***Présentation du contexte du territoire et de l'élaboration du PLUI***

Comme rappelé en préambule du rapport de présentation, l'élaboration du PLUI partiel du secteur du Mortainais a débuté avant la fusion des intercommunalités et le transfert de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie. Ainsi le secteur du Mortainais s'est engagé dans la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 19 janvier 2015, complétée par la délibération du 21 mars 2016.

Le secteur du Mortainais est positionné à l'extrême Sud-est du département de la Manche touchant à la fois le Calvados, l'Orne et la Mayenne.

Le territoire du Secteur du Mortainais est issu de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2013, des anciennes communautés de communes couvrant les anciens cantons de Mortain, Sourdeval, Barenton et Le Teilleul. Il est aujourd'hui composé de 17 communes : Barenton, Beauficel, Brouains, Chaulieu, Gathemo, Ger, Le Fresne-Poret, Le Neufbourg, Le Teilleul, Mortain-Bocage, Perriers en Beauficel, Romangy-Fontenay, Saint-Barthélemy, Saint-Clément Rancoudray, Saint-Cyr du Bailleul, Saint-Georges de Rouelley et Sourdeval.

Préalablement au PLUI, le secteur du Mortainais dispose de plusieurs documents de planification à l'échelle locale sur son territoire : 15 communes historiques possèdent un document d'urbanisme sur le territoire, et 12 n'en possèdent pas : Bion, Saint-Georges de Rouelley, Sourdeval et Le Teilleul sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, Fontenay, Gathemo et Le Fresne-Porêt sont dotées d'une carte communale, Saint-Barthélemy, Saint-Clément Rancoudray, Le Neufbourg, Romagny, Mortain, Notre-Dame du Touchet, Saint-Jean du Corail et Barenton sont encore couvertes par un Plan d'Occupation des Sols.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se veut un document prospectif et réglementaire, construit autour d'une vision partagée du devenir du territoire communautaire, et visant à organiser un développement durable et harmonieux du territoire. Son objectif général est de « s'inscrire dans une démarche vertueuse de développement soutenable, en termes de consommation de terres agricoles, de limitation de l'étalement urbain, de préservation des ressources et des écosystèmes et de la biodiversité, d'adaptation aux changements climatiques et en réponse aux risques naturels en présence et futurs, et globalement de réduction des émissions de gaz à effet de serre ».

Cette élaboration s'inscrit nécessairement dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé en juin 2013.

Le secteur du Mortainais compte 15 149 habitants en 2012 (chiffres INSEE).

En 2016, la population est de 14 664 individus et les 4 pôles (Mortain, Sourdeval, Barenton, Le Teilleul) représentent 9 013 habitants, soit 61% de l'ensemble (-1% tous les 5 ans).

Un territoire pour lequel 137,2 hectares ont été urbanisés entre 2002 et 2010, soit 17,12 hectares par an, et 36,6 ha ont été consommés entre 2010 et 2019 soit 4,11 ha / an (Cf. rapport de présentation / E – Parti d'Aménagement et justifications – p.491).

**Sur les 10 années connues avant l'arrêt (période redéfinie par la loi Élan), soit 2010-2019, la consommation foncière a été de 4,11 ha / an.**

Un territoire au tissu économique diversifié marqué par **une économie productive encore très présente pour un territoire rural (environ 50%) dont le nombre d'emplois est en baisse** (-10% d'emplois entre 2011 et 2016) ; une activité agricole dynamique, **une industrie très présente** et une tertiarisation mesurée.

Actifs occupés 15-64 ans	Total des emplois au LT	Emplois au LT Agriculture	Emplois au LT Industrie	Emplois au LT Construction	Emplois au LT Commerce, Transports, Services divers	Emplois au LT Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale
--------------------------	-------------------------	---------------------------	-------------------------	----------------------------	---	--

2011	5 147	5 133	656	1 413	424	1 179	1 299
<i>Evolution 2011-2016</i>	<i>-10%</i>	<i>-6%</i>	<i>2%</i>	<i>1%</i>	<i>-11%</i>	<i>-9%</i>	<i>6%</i>
2016	4 656	4 814	667	1 422	377	1 067	1 371
<i>Part des emplois en 2016</i>			<i>14%</i>	<i>30%</i>	<i>8%</i>	<i>22%</i>	<i>28%</i>

## Analyse du projet de PLU / attendus du SCoT

### ***Les orientations et objectifs du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel***

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, tel que présenté en page 115, poursuit les objectifs suivants :

- La **maîtrise foncière et la solidarité** : mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols
- L'**application de la loi littoral** : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT
- L'**excellence environnementale** : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire
- Les **pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités)** : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité
- La **performance économique** : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité.

Pour chacun de ces objectifs, le SCoT prévoit des prescriptions et recommandations donc certaines s'adressent directement aux documents d'urbanisme locaux tels les PLU.

### ***L'analyse du Projet de PLU***

#### **Les documents de références du PLU :**

L'ambition politique et les orientations du projet de PLU qui la mettent en œuvre sont inscrites au sein du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, articulés en 3 axes,

#### ***Axe 1 : Valoriser les spécificités du Mortainais au sein du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel***

1. Valoriser un cadre paysager unique et les grands espaces

2. Promouvoir la tranquillité et la qualité d'un mode de vie rural
3. Intégrer les nouvelles constructions dans les paysages et respecter l'identité architecturale locale

**Axe 2 : Soutenir l'innovation et le dynamisme du territoire**

1. Développer les nouvelles technologies et la formation
2. Revitaliser les bourgs, maintenir les services et renouveler l'offre d'habitat
3. Engager un développement local, valorisant les ressources et atouts du territoire
4. Animer le territoire et développer les activités culturelles
5. Structurer et développer l'offre touristique

**Axe 3 : Adapter le territoire aux défis d'aujourd'hui et de demain**

1. Adapter les constructions et aménagements aux enjeux environnementaux
2. Renforcer les pôles et maintenir les équilibres territoriaux
3. Adapter l'offre de logements et de services à l'évolution de la population
4. Protéger les écosystèmes
5. Protéger la population et les activités contre les risques et nuisances

**Notons un projet politique qui est contextualisé à la lecture même de chacun des chapitres et sous-chapitres.**

Le chapitre relatif à la justification du choix de projet de PLU est organisé en 6 parties :

1. Éléments à prendre en compte au préalable
2. Outils réglementaires et Orientations d'Aménagement et de Programmation
3. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justifications
4. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones
5. Tableau de superficie des zones
6. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

L'analyse qui suit s'exprimera en référence principale à l'écriture du PADD, à son ambition affichée et justifiée ainsi que sa traduction règlementaire pour assurer l'atteinte des objectifs fixés.

**L'analyse de la bonne déclinaison des objectifs et orientations du SCoT, dans une logique de compatibilité, s'appuie ainsi sur la justification des choix du PLU est organisée en 3 chapitres principaux :**

- I. Choix retenus pour établir le PADD
- II. Justifications des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables
- III. Justifications concernant les OAP

**L'analyse de la bonne déclinaison des objectifs et orientations du SCoT**

L'analyse proprement dite s'organise selon la succession des 5 grands objectifs du SCOT.

***B1. La maîtrise foncière et la solidarité : mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols***

Ce chapitre du SCoT s'intéresse aux thèmes de la perspective démographique, à la répartition des logements par secteurs, la surface maximale à urbaniser, aux principes et règles de gestion, économe des surfaces, au diagnostic agricole et aux phasages des extensions urbaines.

Par ailleurs, le SCoT comporte un schéma de secteur, qui définit pour le secteur 3 le nombre de logements et la surface maximale pour chacune des 17 communes actuelles du Mortainais (soit 27 communes à la date d'approbation du SCoT) :

Ex- ComCom (en 2011 d'après le SCoT 2013)	Communes	Communes nouvelles ou fusionnées depuis la date d'appro du CoT	1 Pop 2006 INSEE	2 A - Nombre de logts neufs 2003- 2009 (étude)	3 B- Nbre total de logts 2006 (INSEE)	4 A/B	5 Coeff de solidarité	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir / 10 ans (ha)	8 Coeff de rétention	9 Surface plafond 10 ans (ha)
Mortain	Bion	Mortain-Bocage	375	13	197	6,60%	10	19	1,9	1,3	2,47
	Fontenay	Romagny-Fontenay	296	13	138	9,40%	10	19	1,9	1,3	2,47
	Le Neufbourg		483	22	259	11,80%	12	31	2,58	1,3	3,36
	Mortain	Mortain-Bocage	1 893	51	1 057	4,80%	8	73	9,13	1,3	11,86
	Notre-Dame-du-Touchet	Mortain-Bocage	641	35	361	9,70%	10	50	5	1,3	6,5
	Romagny	Romagny-Fontenay	1 083	26	492	5,28%	10	37	3,7	1,3	4,81
	St Barthélémy		355	11	183	6,00%	10	16	1,6	1,3	2,08
	St Clément Rancoudray		535	12	293	4,10%	10	17	1,79	1,3	2,21
	St Jean-du-Corail	Mortain-Bocage	270	7	151	4,60%	10	10	1	1,3	2
Villechien	Mortain-Bocage	207	3	100	3,00%	10	4	0,4	0	1	
											38,76
Selune	Barenton		1 293	23	751	3,06%	8	33	4,11	1,3	5,34
	Ferrières	Le Teilleul	61		38	0,00%	10	0	0	0	1
	Ger		863	23	511	4,50%	10	33	3,29	0	3,3
	Heussé	Le Teilleul	255		132	0,00%	10	0	0	0	1
	Husson	Le Teilleul	233		1	132,00%	0,76%	10	1	0,14	1
	Le Teilleul	Le Teilleul	1 309	40	723	5,50%	8	57	7,14	1,3	9,29
	St Cyr-du-Bailleul		428	8	299	2,70%	10	11	1,14	0	1,1
	St Georges de Rouelley		526	27	328	8,20%	10	39	3,86	1,43	5,01
Ste Marie-du-Bois	Le Teilleul	57		52	0,00%	10	0	0	0	1	
											28,04
Sourdeval	Beauficel		164	-	103	0,00%	10	0	0	0	1
	Brouains		191	-	150	0,00%	10	0	0	0	1
	Chaulieu		279	3	149	0,00%	10	0	0	0	1
	Le Fresne Poret		235	7	132	5,30%	10	10	1	1,3	2
	Gathemo		285	8	175	4,60%	10	11	1,1	1,3	2
	Perriers en Beauficel		227	3	159	1,90%	10	4	0,4	0	1
	Sourdeval	Sourdeval	2 878	66	1 552	4,25%	8	94	11,79	1,3	15,32
	Vengeons	Sourdeval	500	3	273	1,10%	10	4	0,4	0	1
											24,3
<b>TOTAL SECTEUR MORTAINAIS (PLUI)</b>			<b>15 922</b>	<b>375</b>	<b>8 151</b>	<b>4,60%</b>		<b>540</b>	<b>60,03</b>	<b>1,52</b>	<b>91,1</b>

**Soit 540 logements pour 10 années et une surface foncière maximale de 91 ha pour 10 années, en densification ou en extension.**

### Perspectives démographie et logements

Pour le secteur 3, l'hypothèse correspond au principe d'une croissance qui permettrait de retrouver en 2020 la population de 1999, partant de la population 2006.

### Analyse :

<b>Ambition : Maintien de la population au niveau de 2012</b>
1039 logements sur la période 2012-2030 (58 logts / an) (desserrement + renouvellement) -73 logements construits sur la période 2012-2016 (18 logts/an) – 36 logements produits sur 2017- 2018 (18 logts / an)
<b>PADD / scénario de développement :</b>
⇒ <b>1000 nouveaux logements environ (PADD) et 55 Logements / an sur 2012-2030</b>
⇒ <b>966 nouveaux logements sur la période 2019-2039, soit 80 logements / an (RP)</b>
<b>Urbanisation à vocation principale d'habitat (page 17 du PADD):</b>
⇒ Environ 1/3 de l'urbanisation sera réalisée en densification, et 2/3 en extension urbaine. Soit environ 70 ha à réserver pour les extensions urbaines à vocation d'habitat

**La perspective de maintenir la population de 2012** au lieu de celle de 2006 (principe posé dans le SCoT) est à priori moins ambitieuse puisqu'entre 2006 et 2012, le secteur du Mortainais a perdu quelques 5 à 6 % de sa population.

**Pourtant, le chiffre de logements par le PLUI (80 / an) est supérieur à celui mis en perspective par le SCoT (54 / an), à + 50 % d'écart.** En cela le projet est très (trop) ambitieux au regard de la période récente et encore accentué en raison de la logique de rattrapage proposée (calcul sur 2012-2030 puis retrait des logements déjà construits sur 2012-2016 et sur 2017-2018, ce qui ambitionne de « rattraper » ce qui n'a pas été fait durant les 6 dernières années, alors même que la tendance est très à la baisse). **En fait, le scénario projette 4,4 fois plus de logements que ce qui a été réalisé sur la période 2012-2018.**

**Le nombre des 80 logements projetés sur lesquels se base la justification des surfaces est ainsi très éloigné des 55 logements / an sur la période 2012-2030 affichés par le PADD.**

### Surface maximale à urbaniser, dont bonus...

Le schéma de secteur n° 3 a prévu **une surface « plafond » de 91 ha sur 10 années**, dont 60 sont destinés à être consommés par la production des 540 logements. Extrapolés au 12 années de portée du PLUI, le SCoT définit un objectif de consommation maximale d'espace de 72 ha avec la possibilité d'appliquer sur le zonage un coefficient de rétention de 30%, soit 109 hectares avec l'application du coefficient de rétention foncière.

### **Analyse :**

<b>PADD 37 logements produits à partir des 259 bâtiments vacants recensés</b> <b>Le projet envisage :</b>
<b>La consommation de 63,68 ha pour les logements à produire en zones AUh (en extension a priori). Les surfaces de densification ne sont pas compatibles, et représentent 9,21 ha</b>
<b>La surface de densification au sein des STECAL représente 2,25 ha</b>

Le PLUI met en œuvre (y compris prise en compte du phénomène de rétention) :

Types de surfaces	Volumes
Densification	9,21 ha
Extension	63,68 ha
STECAL	2,25 ha
<b>Total</b>	<b>75 ha</b>

**Le PLUI du secteur du Mortainais est ainsi très compatible avec le SCoT**, puisque comparée au plafond maximal défini par le SCoT de 91 ha pour 10 années, **la surface à urbaniser à zoner pour les logements sur 12 ans a été ramenée à 75 ha.**

**Pour autant, vis-à-vis de la consommation des 10 années (2005 – 2015) pendant lesquelles 4,4 ha ont été consommés, les 75 ha mis en perspectives font apparaître une croissance d'environ +71%, ce qui n'est pas compatible avec le principe de la loi de modération de la consommation de l'espace sans explications majeures.** Or, même si le SCoT est « intégrateur », le code de l'urbanisme s'applique et le PLUI peine à argumenter.

Par ailleurs, le SRADDET va appliquer un objectif de 50% de la consommation antérieure. Le PLUI ne serait donc pas compatible avec le SRADDET sur ce point.

Plus qu'une comparaison de chiffre dont il serait trop réducteur de noter l'incohérence du projet proposé, se pose ici la question des modalités de mise en œuvre de la modération de la consommation d'espace sur des territoire en décroissance. L'argumentaire du projet, les efforts et pratiques vertueuses comparés à proximité sur des territoires aux pressions foncières plus importantes pourraient utilement venir appuyer l'argumentaire.

### **La productivité foncière**

**À partir d'une perspective de 540 logts sur 10 ans avec une surface plafond de 60 ha hors rétention foncière (91 ha avec rétention foncière), la densité projetée est de 8,8 logts / ha.**

**La productivité foncière mise en perspective par le PLUI du secteur du Mortainais est de 10 logts/an en moyenne, donc un peu supérieure.**

## Moyennes des densités

		Densité en densification (/ha)	Densité en extension (/ha)
Pôles principaux	Pôle Mortain	13,2	9,7
	<i>Bourg de Mortain</i>	16,6	12,2
	Pôle Sourdeval	11,8	10,5
	<i>Bourg de Sourdeval</i>	12,8	11,1
Pôles secondaires (Barenton, Le Teilleul)		10,7	10,9
Pôlarités rurales équipées (Ger, Notre Dame du Touchet, Saint Georges de Rouelley)		10,7	10,9
Bourgs ruraux intermédiaires (Chaulieu, Fontenay, Gathemo, Le Fresne Poret, Saint Clément Rancoudray, Saint Cyr du Bailleul)		8,8	8,3
Petits bourgs ruraux		9,0	7,6
<b>Moyenne générale</b>		<b>10,02</b>	<b>9,83</b>

## Principes et règles de gestion économe des surfaces

Le SCoT précise dans sa prescription en page 72 du DOG :

« Dans les PLU et cartes communales, un tableau de surfaces doit faire apparaître clairement pour toutes zones constructibles (U, AU et N constructible pour les PLU) non seulement les surfaces totales de zones ou secteurs, mais également les surfaces « utiles » réellement offertes à la construction neuve, c'est-à-dire déduction faite des terrains déjà bâtis et des espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides) ».

Analyse :

**Ce tableau n'apparaît pas dans la justification des choix. Cette dernière propose en tableau de densités et un tableau de comparaison entre objectifs de logements et capacités d'accueil des différents types de zones. Mais le tableau qui permettrait de faire le lien entre surfaces, logements et densités n'est pas proposé.**

Au plan de la densification, la justification des choix explicite :

« D'autre part, on observe que 336 logements seront produits soit par densification du tissu urbain, soit par changement de destination de bâtiments agricoles. C'est donc **35% de la production de logements qui sera engagée sans réaliser d'extensions urbaines** ».

**On répond ici à l'objectif affiché au PADD de produire 1/3 des nouveaux logements en densification des espaces actuellement urbanisés.**

**Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)**

**L'utilisation des STECAL doivent rester exceptionnelles comme leur nom l'indique.**

Or, le PLUI comporte **117 STECAL** :

- ✓ 44 STECAL en Az pour 26 ha
- ✓ 50 STEACL en At pour 26,51 ha
- ✓ 3 STECAL en Nz pour 0,44 ha
- ✓ 21 STECAL en Nt pour 45 ha

**Soit pour un total de 97,95 ha.**



**En fait, le PLUI utilise le STECAL dans de nombreux cas très variés, ce qui correspond à un pastillage sur des parcelles plus ou moins bâties avec le risque non maîtrisable d'un mitage supplémentaire des espaces agricoles ou naturels.**

### **Les orientations d'Aménagement et de programmation**

189 sites sont inscrits au sein d'un tableau qui détaille les objectifs à rechercher en termes de production de logement sur chaque secteur soumis à OAP.

**Mais seuls les secteurs les plus importants en surface ou en nombre de logements font l'objet d'un schéma d'aménagement** dont les principes sont obligatoirement à respecter (lignes surlignées en orange).

Par exemple ne sont pas illustrés et prescrites sous forme d'un schéma d'aménagement :

- un secteur de 42 129 m<sup>2</sup> (4,21 ha à vocation économie ne fait pas l'objet d'un schéma).
- 8 secteurs de 1 ha ou plus, à vocation d'habitat
- Un secteur (n° 92) prévoit 8 logements sur 17 061 m<sup>2</sup> soit 1700 m<sup>2</sup> / logement.
- Une capacité d'accueil de 233 logements n'est pas couverte par une OAP, sur un volume foncier d'environ
- 33 hectares pour 334 logements ne également pas couverts
- 7 ha à vocation économie également

**Pour les secteurs sans schéma d'aménagement, donc sans règles prescriptives d'aménagement, la seule explication avancée dans le document 3 est qu'il s'agit des secteurs de moindre importance.**

Le rapport de présentation explicite également :

« **Les OAP spatialisées sont établies sur les zones à urbaniser et les secteurs de renouvellement urbain stratégiques** ». S'agit-il seulement des secteurs dotés d'un schéma ou de l'ensemble... cela n'est pas très clair.

**Cela n'est absolument pas suffisant, et mal justifié, puisqu'au titre du code de l'urbanisme, les OAP sont obligatoirement produites pour permettre les constructions dans les zones à urbaniser (art. R 1521-21 du code de l'urbanisme). Or des OAP de qualité, auraient pu permettre d'aider l'argumentaire du projet en faveur de pratiques vertueuses.**

### **Nécessité d'un diagnostic agricole**

Le SCoT Prescrit : « **Avant toute inscription de nouvelles zones constructibles dans les documents d'urbanisme, les communes veillent à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole.** Le diagnostic doit notamment identifier l'impact du projet d'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et les déplacements des engins agricoles et, le cas échéant, proposer des mesures compensatoires (échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs). Ces diagnostics seront réalisés en conformité avec les principes du DGEAF, puis de la « charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER) lorsque ce document sera paru ».

#### **Analyse :**

Le rapport de présentation du PLUI comprend un diagnostic agricole.

#### **Phasage des extensions urbaines.**

#### **Analyse :**

Les extensions urbaines sont phasées par l'outil « règlement graphique » qui positionne la majorité des extensions « habitat » en 1AUh (46,14 ha, soit 72% des zones à urbaniser pour l'habitat) et la majorité des extensions « économie » en 1AUz (29,27 ha, soit 73% des zones à urbaniser pour le développement des activités économiques)

Le projet de PLU propose donc un phasage dans la constructibilité en réservant environ 25% des surfaces en extension à un projet ultérieur soumis à modification ou révision du PLU, en 2AUh et 2AUz.

Là encore, un phasage plus en faveur d'une urbanisation à plus long terme 2AUH comme 2AUZ aurait permis d'argumenter en faveur des pratiques vertueuses au regard de perspectives de développement sans commune mesure avec les surfaces passées de consommations foncières.

### ***B2. L'application de la loi littoral : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT***

L'ensemble des communes du PLUI du secteur du Mortainais ne sont pas concernées par la loi littoral.

### ***B3. L'excellence environnementale : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire***

#### **La préservation des continuités écologiques**

Le DOG du SCoT prescrit

- « - Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adapter la rédaction du règlement pour maintenir et valoriser le corridor et zone nodale pour que tout aménagement puisse accueillir une 'trame verte' – Végétalisation des murs, des toitures, le maintien du bocage dans les opérations de lotissement, les espaces de stationnement et de délaissement, de gestion des eaux, etc.,
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, préserver par un zonage, par un repérage les arbres et les espaces remarquables (bois, prairies, etc.),
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adosser aux documents une charte de bonne pratique paysagère,
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones préexistantes impactées par les aménagements : réhabilitation ou création si la sauvegarde n'est pas possible.,
- Dans toutes les communes, le maillage bocager est identifié et préservé après étude et concertation »

#### **Analyse :**

Le PADD du PLU définit son ambition vis-à-vis de la TVB :

« Les **continuités écologiques** (trame verte et bleue) sont à **préserver et à reconstituer**. Les aménagements, qu'ils soient réalisés dans l'espace rural ou dans les bourgs, doivent veiller à renforcer ces continuités en maintenant / valorisant / reconstituant les éléments tels que les **zones humides ou les haies bocagères**.

Le choix des **zones de développement de l'urbanisation** doit **prendre en compte la sensibilité environnementale des terrains**. On orientera de préférence l'urbanisation en dehors des sites naturels les plus riches et les plus fragiles.

Dans la zone NATURA 2000, on doit être particulièrement vigilant à la protection des espaces et laisser uniquement des possibilités d'évolution modérée des installations existantes.

**Les zones humides et les mares doivent être protégées** compte tenu du rôle qu'elles assurent en matière de régulation / filtration des eaux et de la richesse de la biodiversité qui s'y développe.

**Les haies bocagères** sont à protéger de façon à **maintenir leur rôle anti-érosif**. Il s'agit de mettre en place des **principes de protection, en concertation avec la profession agricole**, autorisant l'évolution par recomposition du bocage, à **fonction écologique équivalente**. Cela consiste notamment à préserver ou reconstituer des haies perpendiculairement aux fortes pentes et le long des cours d'eau (ripisylve). Les règles de protection doivent également tenir compte des densités bocagères très différentes entre le nord et le sud du territoire.

**L'exploitation des haies en bois énergie** est souhaitable, dans une logique de gestion durable de la ressource.

**Les espaces boisés** présentant une richesse biologique reconnue sont eux aussi à protéger, en permettant une exploitation de la ressource suivant un mode de gestion durable

**Dans le Rapport de présentation, les explications du parti d'aménagement** sont assez succinctes puisque les seules les références à la charte du PNR mettent en avant (pour le PLUI) :

- La prise en compte de la trame verte et bleue à travers les inventaires des haies et des zones humides, la rédaction de la charte bocage
- La prise en compte de la gestion de l'eau à travers des règles limitant l'imperméabilisation et des OAP engageant des projets respectueux de l'environnement et des ressources
- L'inscription des espaces naturels à protéger dans des zones naturelles (N) dont le règlement limite les risques de dégradation des milieux naturels
- La protection des sites, paysages et patrimoine à travers un report de ces éléments au règlement graphique, associé à des règles de protection.

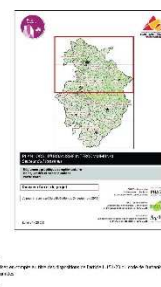
### **La gestion des paysages**

Le DOG du SCoT prescrit « Appliquer les chartes paysagères existantes pour la gestion de l'occupation de l'espace et de l'occupation du sol (cônes de vue sur le Mont-Saint-Michel) ».

**L'axe 1 du PADD du PLUI s'appuie bien sur une volonté affichée de « Valoriser un cadre paysager unique et les grands espaces, avec :**

- La mise en valeur des panoramas,
- Une identité bocagère à défendre,

**Le règlement graphique protège le maillage des haies, définies précisément, et les dote de la protection de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**



*(extrait du règlement graphique du PLUI – Annexe)*

Le règlement graphique définit également :

- Les zones naturelles
- Les zones naturelles remarquables
- Les sites naturels remarquables
- Les arbres remarquables
- Les alignements d'arbres
- Les espaces boisés classés,
- Des couloirs de vue de haute qualité paysagère.

Et les assortit de mesures de protection et/ou de prise en compte dans le règlement écrit.

La référence au Mont-Saint-Michel est bien présente et le PLUI affiche sa volonté de s'inscrire dans la « **grande variété de paysages et de sites naturels au sein du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel** ».

**Ainsi, le PADD** présente le territoire du Mortainais, aux sources des fleuves de la Baie du Mont-Saint-Michel / site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui propose une grande variété de sites et de paysages. Il affirme alors que « cette **identité particulière doit être affirmée et participer, avec le Mont et le littoral, à la richesse de la nouvelle intercommunalité** ».

Le règlement des zones A et des zones U fait une place à la préservation du paysage (abord et intégration des bâtiments ...).

**Un réel effort est donc fait pour s'intéresser à la question des paysages. Seul bémol, la référence explicite au traitement des entrées de ville du PADD (page 6) ne trouve aucun écho dans le règlement.**

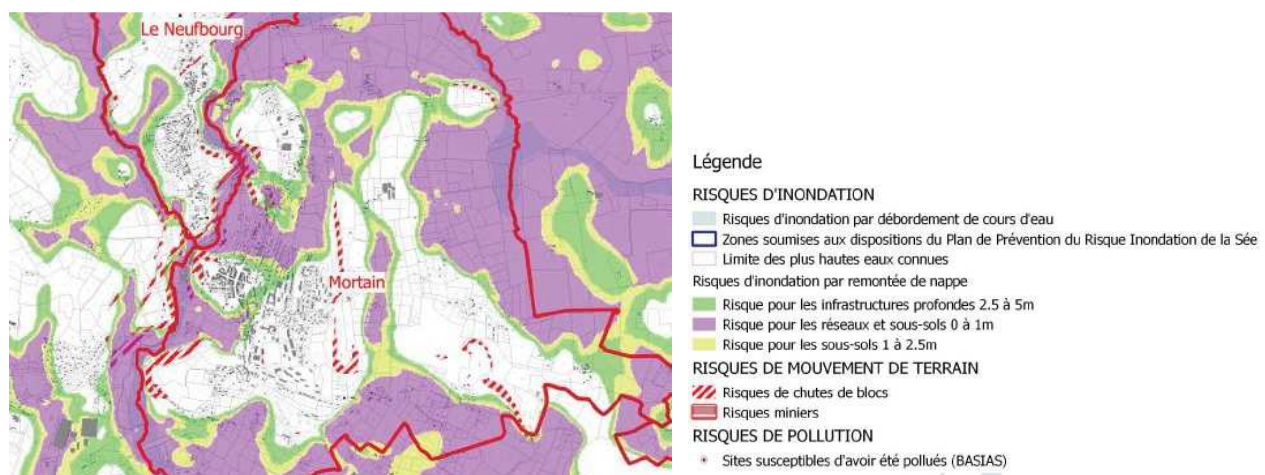
### La gestion des risques

Le PADD précise dans la partie 5 de son axe 3 : « Protéger la population et les activités contre les risques et nuisances »

- Le développement de l'urbanisation est à proscrire sur les espaces concernés par des risques majeurs.
- Le règlement précise les restrictions à la construction, ou des principes techniques à prendre en compte, sur les zones touchées par des risques maîtrisables ou des nuisances de diverses natures (bruit, odeurs,...).

Les secteurs soumis à des risques et nuisances, ainsi que les zones humides, sont reportés sur un plan annexe au PLUi :

- les zones humides,
- les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau,
- les zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe,
- les zones soumises à un risque de chute de blocs rocheux,
- les zones soumises à un risque de mouvement de terrain lié à un aléa minier,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués.



### Analyse :

#### Le projet participe bien à la prévention des risques naturels prévisibles.

Les extensions urbaines (zones AU) ont été positionnées en tenant compte des principes de **renforcement des pôles affichés au PADD, mais aussi de la proximité de services, des capacités de desserte, des sensibilités environnementales (zones humides, risques...) ou agricoles et des impacts paysagers.**

Le PLUI et son règlement limitent et encadrent les possibilités de construire sur les secteurs à risques.

- Par le règlement graphique, avec :
  - L'identification des zones à risque sur le règlement graphique
- Par le règlement écrit, avec :
  - La limitation des possibilités de construire dans les zones soumises à des risques

- La définition de règles portant sur la sécurité des voies et accès

Le règlement informe ainsi sur la nature et l'importance du risque, en fonction des informations disponibles, et propose les précautions à prendre pour adapter le projet au risque. Les risques signalés sont ceux connus et ne sont donc pas exhaustifs.

Le critère de desserte par Le PPRI test traduit sur le plan de zonage, par :

- une zone réglementaire forte : nouvelles constructions interdites,
- une zone réglementaire modérée : prescriptions particulières.

### **L'eau et les zones humides**

Le DOG du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel précise :

- Dans toutes les communes, les zones humides sont identifiées et préservées après étude et concertation
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adopter dans la rédaction du règlement une approche intégrant la préservation des corridors et zones nodales pour que tout aménagement puisse contribuer à la gestion de l'eau raisonnée – assainissement alternatif de l'eau potable, usée et pluviale, etc. – bâtiments HQE, etc.
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, préserver par un zonage, par un repérage les autres secteurs 'en eau' en plus des zones humides
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adosser aux documents une charte de bonne pratique de l'usage de l'eau
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones préexistantes impactées par les aménagements : réhabilitation ou création si la sauvegarde d'une zone humide par exemple (dans sa totalité ou en partie) n'est pas possible.
- Intégrer la disposition 78 du SDAGE

### **Analyse :**

**Un travail d'inventaire similaire à celui mené sur les haies a été réalisé pour les zones humides. Pour assurer leur protection (Axe 3-4 du PADD), le règlement renvoie au respect des règles issues du code de l'environnement et des SAGE applicables sur le territoire. Ces principes sont traduits dans l'OAP thématique E2 sur la trame bleue.**

### **L'éolien**

Le règlement précise que sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

### **Analyse :**

**Plusieurs projets d'installation de production d'énergie renouvelable sont à l'étude sur le territoire. Il existe un potentiel intéressant pour le développement de ce type d'installation. Cependant, ce développement ne doit pas s'opérer en pénalisant les activités agricoles ou en dégradant le paysage. C'est pourquoi le règlement de la zone A précise que :**

*« les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque) [sont admises], à condition de ne pas impacter les activités agricoles ou d'être compatibles avec la pratique d'une activité agricole adaptée (exemple : pâturage dans un champ photovoltaïque). »*

**A l'aide de la traduction réglementaire, les projets pourront ainsi concilier activités agricoles et production d'énergie renouvelable.**

#### ***B4. Les pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités) : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité***

##### **Mise en valeur de l'identité du Pays à travers les liens visuels avec le Mont-Saint-Michel**

La prise en compte de l'inscription du Mont-Saint-Michel au Patrimoine Mondial de l'UNESCO est effective. Le diagnostic fait été des études paysagères qui ont démontré la sensibilité importante des vues et des covisibilités lointaines avec le Mont-Saint-Michel. Ainsi une zone tampon est identifiée, notamment en fonction du relief et des « Monjoie », points culminants d'où est visible le Mont-Saint-Michel.

**Mais l'explication du parti d'aménagement n'y fait pas référence ; on peut supposer que la raison principale réside dans le fait que l'urbanisation future ne concernent pas les points culminants du territoire. On ne peut faire que le supposer, ce qui est dommage pour l'argumentaire du projet.**

##### **Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont-Saint-Michel**

Pas de référence explicite dans le PLUI.

##### **Pour une meilleure mixité sociale et urbaine**

Le SCoT prescrit : « Dans les pôles majeurs et les pôles principaux de services prévus au PADD, les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement favoriseront la création de logements locatifs sociaux et de logements à loyer ou prix abordables par les jeunes ménages, y compris sous forme d'habitat collectif, avec des formes urbaines adaptées au contexte, dans des secteurs le plus possible intégrés au tissu urbain existant, ou au sein des projets futurs, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale ».

##### **Analyse :**

**Le PADD ne parle pas de mixité !** Il parle plutôt de l'adaptation de l'offre à la diversité des besoins : « L'offre de logement doit donc **s'adapter aux nouveaux besoins**, en proposant davantage de **petits logements pour les personnes âgées** en situation de dépendance, de plain-pied, proches des services (centres-bourgs)...

##### **La justification des choix précise que :**

- « La mixité urbaine est assurée par un règlement de zone U qui autorise tous types d'installations dans les bourgs », ce qui n'est pas très prescriptif.
- « La mixité sociale se traduit dans le programme des OAP spatialisées ».

Il affirme l'objectif **d'améliorer l'attractivité auprès « d'autres » populations :**

- - Les actifs travaillant dans les entreprises du territoire,
- - Les familles,
- - Les étudiants ou stagiaires,
- - Les jeunes retraités.

Et que l'offre à destination **des jeunes ménages est principalement à développer dans les bourgs.**

##### **Redynamiser les quartiers anciens et économiser l'espace**

Le SCoT prescrit : « une analyse des causes de la vacance et des mesures pour favoriser sa résorption doit être menée au niveau des communautés de communes, au moins pour les pôles ».

##### **Analyse :**

L'analyse de la vacance est plutôt complète dans le diagnostic du rapport de présentation.

« Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 2075 locaux sont vacants suivant les critères des services fiscaux »

**Le parti d'aménagement fait état de 1188 logements vacants en 2012, année de référence.**

**Le projet affiche une volonté forte de stopper l'évolution de la vacance :**

Les objectifs de production de logements intègrent, dans le calcul, une réduction de la vacance, en stoppant le phénomène. **Au cours des années 2007 à 2012, 70 nouveaux logements vacants apparaissent chaque année. Pour endiguer l'accroissement de la vacance, il sera donc nécessaire d'agir sur environ 70 logements chaque année, soit un potentiel de remobilisation d'environ 840 logements.**

L'effet de remobilisation de ces 840 logements est neutre puisqu'il s'agit de compenser ou réduire une perte annoncée.

**Le projet explique ensuite que :**

« **Les bâtiments présentant un potentiel de création de logements par changement de destination sont au nombre de 259**, recensés sur la base de différents critères. Il s'agit principalement **d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés aux activités agricoles actuelles et qui présentent un intérêt patrimonial important.**

Les mutations des activités agricoles ont généré l'abandon de ces bâtisses qui, pour un nombre important, constitue un patrimoine remarquable et une part de l'identité du territoire. **Au global, la collectivité choisit de considérer que 15% environ de ces bâtiments généreront effectivement de nouvelles habitations d'ici 2030.**

- **Soit un potentiel de création de  $259 \times 0,15 = 37$  logements.**

**En matière de renouvellement, le PLUI affiche son ambition :**

« Sur des ilots en grande partie inoccupés et très dégradés, des **opérations de renouvellement urbain** sont à engager, principalement sur les pôles, mais également dans certains autres bourgs du territoire. Ces opérations, associant **démolitions et reconstructions**, doivent contribuer à **revitaliser les bourgs**, en lien avec le **retraitement des espaces publics** et le **soutien au tissu commercial** de proximité. La conception des aménagements doit intégrer une **sécurisation des circulations piétonnes**, des **facilités de stationnement proches des commerces** et la **production d'espaces publics attractifs**. Ces opérations sont l'occasion de proposer une **nouvelle offre de logements, proches des services** et équipements des centres-bourgs ».

Il s'agit là d'un parti d'aménagé judicieux pour ce territoire rural pour palier aux difficultés de renouvellement urbain dans des centres bourgs où l'habitat est inadapté parfois pour de la réhabilitation. La proposition renforce les centralités en se préoccupant de la résorption de la vacance sur des logements inadaptés à la réhabilitation. Il importe néanmoins un accompagnement des communes qui font l'effort de l'envisager.

### **Promouvoir la qualité des grands équipements**

Le SCoT prescrit : « projets s'inscrivant en dehors d'une continuité urbaine : justifier l'intérêt économique et urbanistique, voire écologique, du projet à l'échelle d'un territoire d'intercommunalité et démontrer le caractère " exceptionnel ", voire " unique ", du projet, qui permet d'éviter le risque de multiplication de demandes similaires.

Tous projets : Sur la base d'études préalables » : évaluation des effets et présentation d'un projet de haute qualité ».

### **Analyse :**

Le PLUi intègre des emplacements réservés pour la création ou l'évolution des équipements : aménagements routiers, chemins, station d'épuration, bassins d'orage, parcs,...

Pour autant, il n'a pas été identifié de besoin d'équipement structurant sur le territoire du Mortainais. Il s'agit davantage de petits équipements ou projet de rayonnement local faisant l'objet d'emplacements réservés ou d'inscription en STECAL. En effet, le territoire est aujourd'hui bien pourvu en équipement de services. La préoccupation essentielle est celle de la pérennisation de ces équipements par leur usage qui justifie l'accueil de populations nouvelles.

## **Conserver la mémoire du bâti traditionnel de valeur dans l'espace rural**

Le SCoT prescrit : « Le changement de destination, même au cœur d'une zone réservée à l'agriculture, peut être admis pour un bâtiment qui doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial, et si ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ».

### **Analyse :**

**Le PLUI identifie les 259 bâtiments susceptibles de changement de destination et leur applique un certain nombre de critères pour n'en conserver que 37 (voir plus haut dans la prise en compte de la vacance des logements).**

### **Promouvoir une réflexion suffisamment approfondie en amont des projets d'urbanisation nouvelle**

Le SCoT prescrit : « pour les secteurs à urbaniser « à court terme » des PLU et des cartes communales, le SCoT demande que leur détermination s'appuie sur des réflexions permettant de bien cerner l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisation :

- La validation (ou l'adaptation) des limites de zones et la définition des éventuelles protections réglementaires (respect des haies bocagères et maintien de leur fonctionnalité, maintien de « micro-espaces humides », maintien de bandes enherbées,... ) et (ou) des orientations d'aménagement et de programmation, s'appuient sur une analyse environnementale (hydraulique / zones humides, faune / flore, exploitation agricole, environnement urbain et naturel proche (sensibilités diverses, nuisances), ...)
- Promouvoir la création d'un véritable « morceau de ville » et non celle d'un simple découpage foncier passe par une série de questionnements qui, au-delà d'une analyse de structure urbaine plus globale, s'attachent à préciser les enjeux et stratégies liés au développement du secteur par rapport à l'agglomération, les enjeux paysagers du site, qui peuvent receler une co-visibilité avec la mer et la Baie du Mont-Saint-Michel bien au-delà des communes littorales elles-mêmes., les continuités urbaines (viaires, douces) à préserver et/ou à promouvoir, en privilégiant les itinéraires doux « fonctionnels » en site propre entre secteurs d'habitat, équipements collectifs, zones d'activités, les formes urbaines souhaitables, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales, l'introduction de formes et couleurs du 21<sup>e</sup> siècle (notamment dans le cadre des constructions « économes ») respectant les aspects identitaires du secteur (couleurs d'enduits, pierre locale, modénatures...).

Une attention particulière doit être portée au traitement des limites urbaines avec les espaces agricoles et naturels.

Une réflexion préalable est importante aussi au niveau des « cœurs anciens », qui méritent mieux qu'un tissu pavillonnaire classique... Un peu de réflexion (et souvent de négociation) peut faire évoluer les choses... ».

### **Analyse :**

Les orientations d'aménagement et de programmation définies précisent, pour les secteurs à vocation d'accueil de logements :

- **Les densités moyennes à respecter**
- Le cas échéant l'implantation des constructions, qui permettent une bonne intégration paysagère et une optimisation de l'aménagement de la parcelle ;
- Le tracé indicatif des futures voies, visant à assurer l'accès aux futures constructions ;
- **L'intégration paysagère des opérations futures.**

## **Maîtriser l'urbanisation liée aux habitations légères de loisirs**



Le SCoT prescrit : « Dans les PLU, le SCoT demande que soient identifiés : Les secteurs dans lesquels les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisés en dehors des terrains de camping, les règles qui leurs sont applicables le cas échéant, par des orientations d'aménagement graphiques et écrites, les aménagements souhaités ».

### **Analyse :**

Seule référence dans le PLUI, le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à la condition de préserver le caractère naturel du site.

**Aucun secteur n'est identifié pour l'accueil de parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères.**

### **Publicité aérienne**

Le SCoT prescrit : « Les PLU et cartes communales veilleront à assurer la maîtrise qualitative de la publicité extérieure ».

### **Analyse :**

**Le PLUI ne comprend pas de règlement de publicité. D'une façon générale, le PLUI ne fait aucune mention à la maîtrise de la publicité aérienne.**

## ***B5. La performance économique : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité***

### **Définir des objectifs quantitatifs afin de soutenir le développement économique**

Le DOG définit 3 principes / orientations pour le développement économique

- « - Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain  
 - Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays  
 - Requalifier les zones d'activité et les friches existantes ».

### **Le Schéma de secteur identifie les zones d'activités suivantes :**

	Nom de la ZAE	Localisation	Création	MO	Superficie totale (ha)	Viabilisés disponibles	Non viabilisés
CC du canton de Mortain	ZAE des Closeaux	Romagny	2002	CC	58	8	10,5
CC de La Sée	ZA du Pont de Sée	Sourdeval	1988	CC	10	2,5	0
	ZA du Yeurseult		1984	Commune	2	0,4	0
	ZA Moulin Foulon		?	?	5	0	3
CC de La Sélune	Za La Pommeraie	Le Teilleul	1990	CC	16,7	5,7	5
	ZA Le Domaine	Barenton	1990	CC	5,1	0,8	1,3
	<b>TOTAL Communes du PLUI</b>				<b>96,8</b>	<b>17,4</b>	<b>19,8</b>

Les prescriptions et recommandations du DOG conduisent à :

- Limiter la dispersion des activités en milieu rural ou en périphérie des agglomérations principales,
- Polariser les parcs d'activités principaux, sur des sites clairement identifiés et attractifs, séparés des zones d'habitat,
- Assurer une gestion économe de l'espace,
- Anticiper les besoins en espace pour la concrétisation des projets de développement économique,

- Inscrire les parcs d'activités dans des démarches d'excellence environnementale et de développement durable prônées par le PADD,
- Valoriser l'activité agricole du Pays.

Les principes de mobilisation du foncier à vocation économique s'inscrivent dans le cadre du triptyque réglementaire sur lequel se fonde le DOG :

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- La volonté de limitation des déplacements motorisés,
- La valorisation de l'offre foncière qu'accompagne une anticipation des besoins.

### **Analyse :**

Le diagnostic identifie **4 ZAE communautaires et 19 ZA communales**, disposant d'environ **15,45 ha de disponibilités ainsi que de nombreuses friches à remobiliser**.

Le PADD définit assez simplement son ambition en matière d'accueil foncier de la façon suivante :

**« L'objectif est de proposer une offre foncière adaptée au développement des entreprises existantes et à l'accueil de nouveaux établissements ».**

**Ainsi, le PADD ne comporte pas de véritable projet économique qui démontre l'ambition communautaire et permette de justifier correctement l'artificialisation de nouvelles surfaces pour l'aménagement de zones d'activités ou des projets de reconversion à un autre usage.**

Le règlement précise que la zone UZ comprend les principales zones économiques du territoire et secteurs d'activités, équipées en voies et réseaux. Le parti d'aménagement comprend les extensions suivantes de ZAE :

	Surfaces d'extension
Zones d'activités classées en 1AUz	44,4655
dont ZA de Barenton (OAP n°9)	1,7864
dont ZA de la Corbinière à Mortain (OAP n°91)	1,9837
dont ZA de St Georges de Rouelley (OAP n°159)	1,816
dont ZA du Pont de Sée à Sourdeval, dont une partie en 2AUz (OAP n°180)	4,2129
dont ZA de Ger (OAP n°51)	0,4875
dont ZA du Teilleul (OAP n°85), dont une partie en 2AUz (OAP n°78)	6,4319
dont ZA de Notre Dame du Touchet, pour l'Et de travaux agricoles du bourg	1,5511
dont ZA de Romagny : pour l'usine ACOME (OAP n°132 et 131) et extension(OAP N° 126)	4,9569
Dont extension ZA Romagny (OAP N° 126)	9,4951
dont extension ZA Le Teilleul (OAP le Teilleul Sud)	11,744
Autres zones 1AUz pour extension d'entreprises :	3,5431
dont Extension de la scierie à Saint Georges de Rouelley (OAP n°161)	2,0753
dont Extension de l'entreprise Mongodin à Saint Georges de Rouelley (OAP	0,3461
dont Extension d'une menuiserie à Saint Barthélémy (OAP n°138)	0,3321
dont Extension de l'entreprise Viandes Fermières à St Georges de Rouelley	0,7896
Autres espaces économiques classés en A1Uz	5,9553
	<b>53,9639</b>

**Le règlement graphique délimite les zones UZ, 1ZUz et 2AUz.**

**La thématique des friches est abordée dans le diagnostic mais aucune évaluation ne permet d'envisager la participation de la remobilisation de ces espaces au développement n'est pas abordée et le diagnostic urbain n'identifie pas de friches d'activités.**

Néanmoins, pour un territoire rural où le développement économique s'est organisé également en dehors des espaces réservés strictement à l'activité économique (autres espaces économiques AUZ), certaines entreprises pour lesquelles il est prévu des zones d'extension sont nommément citées, limitées et les projections en termes de développement mesurés. Il est dommage de ne pas trouver une justification similaire et un projet justifiant les autres surfaces et leurs emplacements. En effet, le territoire a la particularité d'être marqué par le développement d'entreprises familiales particulièrement ancrées. Une réflexion accompagnant cette dynamique aurait été intéressante à creuser.

L'OAP n° C5 - FAVORISER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS définir une série de dispositions réglementaires :

- Intégration à la topographie
- Construction d'un front bâti
- Intégration d'éléments paysagers

### **Valoriser les zones conchylicoles**

Le territoire du PLUI n'est pas concerné.

### **Réguler et organiser les implantations commerciales, affirmer l'armature commerciale en valorisant le commerce de centralités et de proximité**

Le DOG prescrit « Réguler et organiser les implantations commerciales : Les projets de déplacement ou d'implantation de surfaces commerciales en périphérie seront réalisés en lien étroit avec les projets d'aménagement des cœurs de villes ou de bourgs ».

Le DOG prescrit que « Tout nouveau projet d'extension urbaine des pôles urbains suffisamment structurés sur un plan démographique intégrera une réflexion sur la place laissée au commerce et aux services à la personne dans les nouveaux quartiers de ville. Cette démarche se réalisera en étroite cohérence avec les projets d'aménagement urbain des cœurs de villes ou des principaux centres-bourgs.

Le SCOT demande la recherche de toutes les conditions favorables à la (re)constitution des linéarités commerciales dynamisant les polarités existantes en permettant en outre de nouvelles liaisons fortes entre les pôles commerciaux des centres-villes et bourgs. Cet objectif s'appuiera sur la qualité des aménagements publics de la centralité visant à y faciliter la circulation, le stationnement, les déambulations piétonnes et la qualité des ambiances urbaines. Elle induit, notamment dans les polarités les plus importantes présentant une certaine densité, l'implantation de commerces ou de services en rez-de-chaussée des artères commerciales ».

### **Analyse :**

Le PADD précise :

- Le tissu dense de commerces et de services de proximité, présents jusque dans les petits bourgs, bien qu'il reste très fragile, vient également conforter l'image de **territoire vivant et actif**, à l'opposé de communes dortoirs ou inanimées en périphérie des grandes agglomérations. **L'enjeu de soutien à ces commerces et ces services de proximité est donc de première importance.**
- Dans les centres-bourgs commerciaux, les aménagements doivent contribuer à réduire la vitesse des véhicules, à mettre en valeur les commerces et à faciliter le stationnement.

Il définit son ambition de Développer l'économie présente et préserver un réseau de commerces et d'artisans actif :

« Il importe de **soutenir le réseau commercial**, en l'adaptant aux besoins de la population du territoire et aux résidents occasionnels. Il s'agit donc de maintenir à la fois :

- Un **réseau de commerces de proximité** / multiservices dans les bourgs,
- Des **pôles de commerces et services diversifiés** dans les pôles, répondant :

- aux nouveaux **besoins liés à l'évolution de la population** : services aux personnes âgées, soins / santé, offre « bien-être »,
- aux **besoins des résidents occasionnels** : restauration, vente de produits locaux, artisanat local, activités culturelles,
- aux **besoins spécialisés** non couverts localement : magasins d'habillement, d'équipement de la maison,... ».

#### **Plusieurs mesures opérationnelles traduisent cette stratégie :**

- Les commerces présents dans les villages constituent un atout important, offrant un service de proximité → **Définition de linéaires commerciaux à préserver** : Les linéaires commerciaux des centres bourgs ont été identifiés : le règlement fixe des dispositions de nature à éviter la disparition définitive de commerces dans les centres bourgs.
- Le fait de concentrer le développement prioritairement à proximité ou en renouvellement urbain des principales centralités participe de cet objectif.

#### **Maîtriser le développement des espaces commerciaux périphériques**

Le DOG prescrit au sujet de la qualité des aménagements commerciaux périphériques :

« le développement de l'offre commerciale périphérique devra :

- Optimiser l'accessibilité en développant les possibilités de transport collectif et en modes alternatifs au 'tout voiture',
- Valoriser les cheminements doux et la place laissée aux piétons,
- Favoriser l'insertion architecturale, paysagère et environnementale des bâtiments commerciaux dans le site en limitant la consommation des terres agricoles
- Mutualiser les espaces de stationnement et limiter la consommation spatiale.

Ces mêmes principes guideront les opérations de requalification – rénovation des espaces commerciaux périphériques existants – dont en entrées de ville / d'agglomération.

Les PLU devront assurer une requalification qualitative des polarités commerciales d'entrée de ville.

#### **L'analyse :**

#### **Le PLUI ne distingue pas de zone commerciale spécifique.**

- Le règlement des zones UZ autorise « Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité ».
- Le règlement des zones 1AUh autorise les commerces et activités de service, les bureaux et entrepôts constituant des activités de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Le règlement des zones 1AUz autorise les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité

En zones U, dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, les vitrines commerciales et les accès (portes/portes-fenêtres en rez-de-chaussée) doivent rester identiques, de façon à favoriser le maintien et le renouvellement des commerces.

Enfin la requalification qualitative des polarités commerciales d'entrée de ville n'est pas cadrée et aucun outil spécifique n'est développé par le PLUI.

**La réflexion visant à privilégier le commerce de centre-bourg n'est pas aboutie. Elle est esquissée en préservant le linéaire commercial de centre-bourg mais à l'opposé le développement de surfaces commerciales en périphérie n'est pas organisé.**

#### **Création d'une filière de production et de consommation à base de bois énergie**

Le DOG prescrit de s'appuyer sur le règlement des PLU pour maintenir, créer voire sauvegarder le patrimoine existant, de s'appuyer sur le règlement des PLU pour augmenter les surfaces boisées.

Les communes doivent préciser les modalités de détermination des espaces concernés et justifier les dispositions prévues pour préserver ces espaces. : zonages particuliers, éloignement des constructions et types de clôtures permettant de préserver les arbres de haies bocagères existantes et de planter de nouvelles haies sans difficulté, distances des constructions par rapport aux berges de cours d'eau, limitation des effets de fragmentation de l'espace par l'interdiction de traversées automobiles importantes ».

#### **Analyse :**

Le PADD précise : L'utilisation des **énergies renouvelables** est ensuite à développer à partir des ressources locales (éolien, solaire, bois énergie,...).

Les **ressources locales** doivent être **mobilisées, et gérées durablement**, pour répondre aux besoins : bois-énergie, méthanisation, éolien, énergie solaire,...

**L'exploitation des haies en bois énergie** est souhaitable, dans une logique de gestion durable de la ressource.

#### **Le règlement n'y fait pas référence explicite.**

##### **Création d'une filière de production et de consommation à base d'effluents méthanisés**

Le DOG prescrit : « Prévoir au règlement des PLU des réserves foncières d'équipements collectifs.

#### **Analyse :**

#### **Le PLUI n'y fait pas référence.**

##### **Maintien et optimisation de la filière bovine laitière**

Le DOG prescrit : « Les exploitants agricoles et les communes devront être attentifs aux conséquences de l'élevage bovin sur la qualité de l'eau, la préservation du bocage et la qualité et l'orientation des terres ».

#### **Analyse :**

Cette prescription « hors de la légitimité des PLU ». L'analyse ne peut être conduite sur ce point.

##### **Maintien et optimisation de la filière ovine**

Le DOG prescrit : « Les exploitants agricoles et les communes devront être attentifs aux conséquences de l'élevage ovin sur la qualité de l'eau, liées à la submersion des terres pâturées ».

#### **Analyse :**

Cette prescription « hors de la légitimité des PLU ».

##### **Corréler développement du parc de résidences secondaires et capacité d'accueil touristique**

Le DOG prescrit que « Deux mesures devront conduire à raisonner la capacité d'accueil touristique :

- Tout projet de développement touristique groupé (de + de 5 lits) pourra être autorisé sous réserve de démonstration de la capacité communale à répondre aux besoins en eau potable, défense incendie et assainissement générés par les nouveaux projets touristiques. La définition de cette capacité d'accueil tiendra également compte de la charge de fréquentation des espaces naturels fragiles localisés à proximité, de la gestion des déplacements, de la capacité financière de la commune à financer les nouveaux équipements liés à l'accroissement des capacités d'accueil du tourisme.

- Le potentiel d'accueil touristique de chaque commune sera défini dans les PLU en étroite concertation avec les intercommunalités concernées ».

### **Analyse :**

Le scénario retenu a retenu le principe du développement des résidences secondaires :

« La projection établie retient une poursuite du phénomène de transformation de résidences principales en résidences secondaires, appuyée sur le développement de l'attractivité touristique du territoire. Soit une augmentation des besoins de 216 logements ».

**La justification des choix (du Rapport de présentation) démontre l'absence de la définition d'un potentiel d'accueil touristique pour le territoire, en dehors de la mutation du parc (voir ci-dessus). Pourtant le potentiel de besoins en logements dus à la transformation de résidences principales en résidences secondaires apparaît élevé.**

### **Soutenir le développement de l'offre en hébergements, équipements et produits touristiques en milieu rural, en milieu urbain et sur le littoral**

Le DOG prescrit : « Les PLU et autres documents d'urbanisme de rang inférieur permettront les transformations de fermes ou de bâtiments agricoles, au caractère patrimonial reconnu, destinées à l'accueil de clientèles touristiques.

De même, les documents d'urbanisme permettront l'implantation d'équipement touristique en milieu rural sous réserve de la qualité environnementale, paysagère et architecturale du projet et de son insertion dans son environnement ».

### **Analyse :**

Le règlement graphique identifie le patrimoine bâti susceptible d'un changement de destination.

Le PADD indique que certains sites naturels remarquables pourraient accueillir des **hébergements insolites** (yourtes, roulottes...), à condition de respecter la qualité des paysages et de ne pas perturber les milieux naturels.

**Il n'y a pas de stratégie définie dans ce domaine, mais le règlement autorise en zone At, l'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres...) à condition de préserver le caractère naturel du site.**

### **Mettre en place des politiques de développement touristique sectorielles**

Le DOG prescrit : « Tourisme et randonnée pédestre, cyclo et équestre :

- Le SCoT favorise l'offre et le maillage du territoire en voies vertes et itinéraires pédestres, cyclo et équestres
- Le maillage territorial sera pensé en boucles de proximités et en continuité d'itinéraires structurants connectant l'offre du Pays à celle de l'extérieur,
- Accompagnant ce maillage territorial, le SCoT demande à coupler les vélos routes, les voies vertes, les itinéraires équestres et pédestres avec une offre d'hébergements et de services spécifiques : gîtes ruraux, gîtes équestres ou gîtes d'étape, restauration, stationnement vélos, prairie chevaux ... ».

### **Analyse :**

Le PADD précise sa stratégie dans la partie 5 (Structurer et développer l'offre touristique) de l'axe n° 2 - Soutenir l'innovation et le dynamisme du territoire,

- une grande diversité de sites et paysages, du littoral au bocage normand,
- une offre touristique large et complémentaire entre les différentes entités de son territoire.
- Une des portes d'entrée vers la Baie du Mont-Saint-Michel
- un **potentiel d'activités touristiques diversifiées** autour de la nature, des paysages et de la culture. Il propose un cadre attractif pour des visiteurs à la recherche de **calme, de nature et d'authenticité.**

- Développer la pratique de la randonnée et de la découverte du patrimoine et de l'histoire,
- Renforcer les liens entre activités touristiques et économie locale,
- Améliorer l'accès à certains sites et mettre du lien avec les commerces,
- Structurer l'offre
- Développer une offre singulière pour valoriser des sites à fort potentiel
- Hébergements insolites
- Accueil d'un grand équipement touristique.

**Cette stratégie est soutenue par diverses mesures :**

- **Le règlement graphique définit une zone At : agricole de tourisme.** Il comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **La possibilité de réhabiliter ou d'étendre (en zone A, Ah, Az, Ap et At,) des habitations non liées à l'usage agricole** sous certaines conditions pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs
- **En zone A, Ah, Az, Ap et At, le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,** à conditions
- **En zones At, l'installation de structures légères d'hébergement touristique** (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres...) à condition de préserver le caractère naturel du site.
- ...

**Transports et déplacements :**

Le DOG prescrit : « Le règlement du PLU (graphique et écrit) devra préciser :

- les secteurs dans lesquels il y aura des espaces réservés pour les projets d'infrastructures de déplacement et de transport en commun
- le cas échéant, par des orientations d'aménagement, les aménagements souhaités seront précisés.

**Analyse :**

Le PADD précise :

- Les **mobilités douces** (piétons, cycles) doivent être encouragées pour les courts déplacements, principalement à l'intérieur des bourgs. Ces déplacements non polluants permettent d'encourager la pratique sportive et favorise les échanges entre habitants.
- On doit ainsi veiller, dans les nouveaux aménagements, à **améliorer les déplacements piétons et cycles** : allées piétonnes, voies partagées...
- Pour les déplacements plus longs, on encouragera le **recours à des services de transport public adaptés** (transport à la demande) et au **covoiturage**. Le règlement graphique fait apparaître un Espace réservé n° 9 à vocation d'aire de desserte des bâtiments et voies ferrées.

**Pas d'OAP thématique « transports et mobilités ».**

Monsieur Alain BRIERE s'est absenté, les délégués au Comité syndical sont 15 à partir de ces échanges.

Avant le vote, un débat d'engage tant sur le fond de la proposition que sur la formulation de l'avis. Un avis défavorable est évoqué mais le parallélisme des formes avec les engagements de la mandature est aussi argué. L'avis défavorable au projet de la CDPENAF est évoqué. Il est précisé que le projet a été revu à la baisse et le PADD redébatu dans ce cadre. Une complexité, une incompréhension des enjeux, une absence d'éléments de justification animent le débat sur l'avis à formuler. Le projet semble traduire une absence de recherche de principes d'optimisation et d'articulation entre des projets communaux juxtaposés ou peut-être est-ce la présentation qui ne reflète pas ce travail. L'ambition ne semble pas être en concordance avec la situation explicitée des dernières années et celle attendue au regard de principes tendant à la gestion économe des espaces. Il semble aux membres que le scénario proposé doit être revu pour proposer des perspectives en adéquation avec la période de référence, que les principes de gestion économe de l'espace soient traduits dans le parti d'aménager ; que les objectifs de mixité sociale soient précisés ; que le projet de développement de l'activité économique soit mieux justifié ; que la requalification, que ce soit pour le logement ou l'activité, soit évoquée ; qu'une répartition en faveur du renouvellement urbain soit mieux considérée. C'est la raison

pour laquelle, il est proposé dans la rédaction de l'avis de demander à ce que les réserves soient levées sur ces questions.

## **DÉLIBÉRATION**

**Le Comité Syndical,  
Après en avoir débattu,  
Ayant entendu son Vice-Président en charge du SCoT,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé en 2013 et exécutoire,**

**A la majorité absolue (8 POUR, 7 ABSTENTIONS),**

### **DONNE**

- un avis favorable au projet de PLUI

### **OBSERVE QUE :**

- que le projet a bénéficié d'un portage politique fort traduit dans la rédaction des chapitres et sous-chapitres contextualisés du projet,
- que le PLUI a le mérite de proposer un cadre d'intervention global au secteur concerné,
- que l'objectif principal attendu tel qu'il est traduit dans le PADD est la volonté d'un confortement de la dynamique des bourgs et des cœurs urbains,
- qu'un tiers des logements à produire le seront par réhabilitation de bâtis vacants ou en densification (en zone urbaine ou en zone agricole ou naturelle), sans artificialisation de foncier agricole ou naturel,
- qu'en respectant la densité moyenne de 10 logements par hectare, la surface à aménager est limitée à 75 ha sur la durée du PLUI, certes compatible avec la surface plafond de consommation foncière du SCoT de 2013 mais la justification reste insuffisante au regard de la consommation foncière de référence que ce soit au regard du projet intéressant le territoire lui-même ou de celui en complémentarité avec les territoires de proximité. *Pour mémoire, les objectifs du futur SRADDET seront de 50% de la surface consommée les 10 dernières années connues, soit en prenant 2009-2019, 50% de 4,4 ha, soit 2,2 ha.*
- *que certains partis d'aménager auraient mérités d'être approfondis pour la justification du projet : ceux visant à renforcer la construction et la réhabilitation concentrés dans les pôles de services, à prévoir un zonage organisé dans le temps, des Opérations d'Aménagement et de Programmation, la destruction/reconstruction de bâtiments à usage d'habitation en centre-bourg, etc., à privilégier le renouvellement urbain à la viabilisation de surfaces nouvelles,*
- que le bocage est identifié et bien préservé dans sa grande majorité,
- que la trame Verte et Bleue décline bien celle du SCoT à l'échelle nécessaire pour le PLUI et permettra ainsi de préserver la biodiversité,
- que le projet ne détaille pas sa stratégie de développement économique ce qui ne permet pas de justifier la projection en matière de développement économique alors qu'un essai est esquissé par le recensement et le détachement des besoins des entreprises existantes.
- La stratégie commerciale en faveur du renforcement de l'attrait des bourgs est insuffisamment traduite dans le projet.

### **DEMANDE QUE LES RESERVES SUIVANTES SOIENT LEVEES :**

- Le scénario retenu en matière de logements, très supérieur aux perspectives définies par le SCoT (+71%) et sans relation avec la consommation passée par rapport à la période de référence soit revu à la baisse, ce, même si la surface plafond de consommation foncière n'est pas atteinte,
- qu'un effort soit fait pour la traduction dans le parti d'aménager du projet politique explicite,
- Le projet précise ses objectifs de mixité sociale,
- Le potentiel des zones d'activités (disponibilités + extension + remobilisation de friches existantes) soit défini en fonction d'un objectif développement justifié (nombre d'emplois, développement de filières ...). En effet, le scénario de développement n'est pas étayé par un volet économique qui permette, sur la base d'une stratégie, de définir le besoin en foncier pour l'accueil et le développement des activités,



- Des objectifs de requalification des zones d'activités ou autres zone UE, le plus souvent inscrites au sein de l'enveloppe urbaine, soient définis,
- La capacité d'accueil touristique soit étudiée et qu'une stratégie de développement de l'hébergement touristique soit définie, pour dépasser la simple évaluation de la mutation probable du parc des logements de résidences principales en résidences secondaires et des éventuels changements de destination.

#### ET CONSIDÈRE QUE :

- sa vocation de structure porteuse de SCoT est d'accompagner les communes et les communautés de communes pour trouver le meilleur équilibre entre développement et préservation des ressources,
- sa responsabilité de structure porteuse de SCoT est d'analyser la qualité de la déclinaison par les PLU ou PLUI des objectifs et orientations du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, ainsi que leur compatibilité globale avec ce dernier,
- son ambition de structure porteuse de SCoT est d'accompagner les communautés de communes et les communes avec pédagogie, en tenant compte de chacune des propositions des documents de PLUI sur le projet global, exprimé de concert par les trois EPCI membres, comme sur le projet de chacun d'entre eux.

- **Délibération n° 2020 – 020102** : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Granville

#### CONTEXTE :

Le PLU de la commune de Granville a été approuvé le 29 mai 2017. Le conseil communautaire de Granville Terre et Mer a engagé le transfert de la compétence « gestion et élaboration du document d'urbanisme » par délibération en date du 29 novembre 2016, pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2018. **Par arrêté du 11 décembre 2019, Granville Terre et Mer a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU.** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et suivants, il s'agit d'une procédure simplifiée, notifiée au PETR en date du 15 décembre 2019 (reçue le 19 décembre).

#### PROJET DE LA MODIFICATION :

Après deux années de mise en œuvre du **règlement écrit** du PLU, il apparaît la nécessité de le modifier afin de l'adapter à la réalité du territoire communal. Le rapport de présentation du PLU doit être mis à jour sur le volet des risques liés aux submersions marines. Il convient également d'ajuster le PLU aux nouvelles exigences réglementaires. Il s'agit de :

- intégrer la problématique des submersions marines dans le rapport de présentation,
- modifier, illustrer et redéfinir certains termes du règlement (toiture, couleur, clôture, stationnement, marges de recul, espaces libres, plantations et erreur d'écriture),
- mettre à jour les articles réglementaires du Code de l'Urbanisme devenus caduques,
- mettre en valeur les devantures commerciales grâce à la charte commerciale,
- supprimer les emplacements réservés déjà réalisés (parkings, rue de la Haute Lande)
- remplacer le zonage UE1 et UGL pour les faire correspondre aux réalités (Equipement sportif réalisé),
- redéfinir les destinations des constructions visées dans la version antérieure au 31/12/2015, en fonction du nouvel article R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- intégrer les dispositifs de traitement des eaux pluviales de la zone UP.

#### DELIBERATION :

Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) en vigueur,  
**Le Comité Syndical,**  
**Ayant entendu le Vice-Président,**  
**Après en avoir débattu,**  
**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité,**

**EMET un AVIS FAVORABLE** au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Granville,

**CHARGE** Monsieur le Président des formalités afférentes au présent avis.

- **Délibération n° 2020 – 020103** : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune d'Hudimesnil

#### **CONTEXTE :**

Le PLU de la commune d'Hudimesnil a été approuvé le 18 mars 2005. Le Conseil Municipal d'Hudimesnil a approuvé la révision simplifiée du PLU par délibérations le 01/06/2006 et le 20/11/2007. **Par arrêté du 6 novembre 2019, Granville Terre et Mer a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU.** Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et suivants, il s'agit d'une procédure simplifiée, notifiée au PETR en date du 21 novembre 2019 (reçue le 22 novembre).

#### **PROJET DE LA MODIFICATION :**

Le PLU nécessite d'être mis à jour au regard des évolutions législatives successives depuis son adoption. Ces objectifs s'inscrivent dans les dispositions prévues à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de :

- Supprimer l'emplacement réservé 7b pour permettre l'implantation de nouveaux logements (en effet cet emplacement était réservé à l'usage de logements sociaux. L'opérateur SAHLM Coutances/Granville a réalisé des logements sociaux sur une zone 1AU à proximité du bourg, l'emplacement ne se justifie donc plus),
- Modifier le règlement en zone A pour permettre l'extensions des constructions existantes et la construction d'annexes,
- Modifier le règlement en zone A pour interdire par défaut les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement autorisées,
- Modifier le règlement en zone A sur les clôtures,
- Modifier le règlement en zone 1AU sur les toitures,
- Modifier le règlement en zone U sur les clôtures,

#### **DELIBERATION :**

Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) en vigueur,  
Le Comité Syndical,  
Ayant entendu le Vice-Président,

**Après en avoir débattu,**  
**Après en avoir délibéré,**  
**A l'unanimité,**

**EMET un AVIS FAVORABLE** au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Hudimesnil,

**CHARGE** Monsieur le Président des formalités afférentes au présent avis.

- **Délibération n° 2020 – 020201** : Approbation du Plan de Paysage relatif à la démarche d'écriture du Plan de gestion du bien inscrit au patrimoine mondial – UNESCO « Mont-Saint-Michel et sa Baie »,

#### **CONTEXTE :**

**C'est la convention UNESCO de 1972, un traité international, qui fonde les valeurs du patrimoine mondial.** Ce traité, ratifié par les 193 Etats qui l'ont souhaité, offre une légitimité à l'action internationale pour la préservation d'édifices, de monuments, de paysages, de milieux dont l'intérêt dépasse celui des seuls Etats.

**Le « Mont-Saint-Michel et sa baie » fait partie des premiers biens inscrits à la demande de l'Etat Français,** au titre du patrimoine mondial, aux côtés du « Palais et Parc de Versailles », de la « Basilique et colline de Vézelay », de la « Cathédrale de Chartres » et des « Sites préhistoriques et grottes ornées de la Vallée de la Vézère ».

Ainsi, le « Mont-Saint-Michel et sa baie » est l'objet de toutes les attentions que nécessitent la préservation de son **intégrité** et de son **authenticité**, conditions absolument nécessaires pour faire partie des trésors de l'Humanité. Avec la **Valeur Universelle Exceptionnelle** d'un bien, la notion de **critères** et de prescriptions en matière de **gestion, nous approchons le vocabulaire du patrimoine mondial.**

Pour comprendre ce vocabulaire qui peut paraître abscons et motive aujourd'hui pourtant nombre de candidatures à travers le monde, il faut prendre un peu de hauteur et s'extraire de l'histoire d'un Pays pour approcher l'histoire de l'Homme. En effet, **la clé essentielle à la base de la convention de 1972** est celle de la **Valeur Universelle Exceptionnelle**. En l'occurrence, il s'agit d'**amener le visiteur des lieux à appréhender ce qu'ils représentent pour l'histoire de l'Homme et sa singularité pour la représenter.**

A travers leur démarche construite depuis 2014, **acteurs locaux normands et bretons se sont réunis pour faire en sorte que local et universel puissent se conjuguer au présent et préparer le futur : la préservation du bien.** Ils ont mis en place une gouvernance, convaincus qu'ils étaient que la réponse à leurs travaux devait être collective, réunissant d'abord les collectivités locales et l'État. Puis, ils ont souhaité l'élargir aux représentants des forces vives et des associations. Ils ont donné un **rythme** à leurs échanges et s'affichent aujourd'hui en **responsables** de l'avancée des travaux.

**Le futur plan de Gestion** du bien "Mont-Saint-Michel et sa baie", nécessaire pour asseoir ce projet d'équilibre entre préservation et développement **comportera plusieurs chapitres** dont les titres ne sont pas encore déterminés mais dont l'architecture est souvent organisée autour de cinq chapitres, en France : la gouvernance, la connaissance, la conservation, le développement et l'aménagement, la médiation et la communication. **L'écriture d'au moins deux des chapitres de ce plan de gestion est amorcée par la dynamique engagée autour de la démarche de plan de paysage : celui de la gouvernance et de l'aménagement/développement.**

**Les élus locaux ont souhaité partager leur envie d'agir** sur ce territoire ô combien exceptionnel en proposant des actions de préfiguration du futur plan de gestion **permettant ainsi de s'essayer, chapitre par chapitre, au plus proche des acteurs du territoire, au futur projet de mise en lumière du bien UNESCO.**

Pour le « Mont-Saint-Michel et sa Baie », contrairement aux candidatures récentes, **la construction du projet d'équilibre entre préservation et développement, comme ce retour à l'essentiel, aux fondements de cette Valeur Universelle Exceptionnelle, sont réalisés et partagés a posteriori.** Ils ont été souhaités dans un **cadre collectif et local, mêlant différents acteurs publics et privés et plaçant le territoire dans son ensemble, à l'échelle de la zone tampon.** Ce cadre de travail collectif a démarré réellement, au plus proche des acteurs locaux, dans le cadre d'une **démarche de Plan de Paysage.**

Cette démarche permettait d'**embrasser nombre de sujets dans un objectif d'articulation les uns par rapport aux autres et dans une recherche d'équilibre.** Elle a également permis de répondre aux fondements de la **convention de 1972 qui lie le patrimoine naturel au patrimoine culturel.** Nous noterons que **le logo du patrimoine mondial est formé d'un cercle pour le patrimoine naturel et d'un carré pour le patrimoine culturel.** La liaison continue entre les deux formes montre l'**interdépendance entre nature et culture au niveau mondial.**

L'interface naturelle n'a pas été oubliée dans le titre même de l'inscription « Mont-Saint-Michel et sa Baie. **Le choix fait par les acteurs du territoire d'entrer dans ce sujet par une démarche de Plan de Paysage n'est pas anodin ; il est volontairement inspiré par la convention et par l'esprit des lieux.**

Enfin, le concept de « valeurs » est commun au paysage et à la façon d'appréhender la question du patrimoine mondial.

## **SYNTHESE DE LA DEMARCHE DE PLAN DE PAYSAGE**

### Objectif de la démarche

- ☑ Débuter l'écriture du plan de gestion par une **démarche préalable de mobilisation et de partage** dans le cadre d'un Plan de paysage.

### Modalités de partage :

- ☑ Personne n'étant seul responsable de la question du paysage, **trois temps forts** ont ponctué le processus d'élaboration, complétés par de nombreux comités techniques et de pilotage :
  - **les « Journées de lecture des paysages »**, organisées le 14 mai, 13 juin et 26 juin 2018,
  - **les « Ateliers diagnostics »**, qui ont eu lieu les 1er et 10 octobre 2018,
  - et enfin **les « Ateliers action »**, qui se sont déroulés les 05 avril, 06 mai et 24 mai 2019.

### Composition de l'étude :

Le Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et de sa baie s'est ainsi déroulé en différentes phases, qui ont toutes donné lieu à l'édition d'un rapport :

- **Phase 1 :** Méthodologie
- **Phase 2 :** Diagnostic/Argumentaire
- **Phase 3 :** Axes et objectifs de qualité paysagère, avec cartes
- **Phase 4 :** Programme d'actions
- - Synthèse

### La notion de Valeur Paysagère au centre des travaux :

**Le Plan de paysage a été construit autour de la notion de valeur**, qui constituera le point d'articulation entre le Plan de paysage et le Plan de gestion. Ces valeurs fondent l'identité du Mont-Saint-Michel et de sa Baie. **Elles ont non seulement vocation à être préservées mais aussi pérennisées et développées.** Les partages d'expériences ont permis de faire émerger sept valeurs qui définissent « l'esprit des lieux » :

1. **Une silhouette magnétique dans le grand paysage de la Baie**
2. **Le Mont : une composition architecturale et urbaine à la fois puissante et pittoresque**
3. **L'estran : un paysage « mystique », des milieux singuliers, une économie adaptée**
4. **Une agriculture et un bocage puissamment identitaires**
5. **Des marais et zones humides qui enrichissent les perceptions, la biodiversité et les pratiques**
6. **Une grande baie commandée par des villes et des villages attractifs**
7. **Un réseau de routes et de chemins en lien étroit avec le Mont Saint-Michel et sa Baie**

### Un programme d'actions à mettre en œuvre et des moyens à mobiliser pour se faire :

Les enjeux ainsi précisés ont permis d'élaborer un programme d'actions à mettre en œuvre à court terme (2019-2022).

Celles-ci sont listées aux pages 38 à 41 du document de synthèse. Les premières actions proposées sont les suivantes :

- **Rédiger le Plan de gestion UNESCO** dans les mêmes conditions de gouvernance,
- **Conserver à court terme la coordination des structures de gouvernance en place** et engager une réflexion juridique, financière et fonctionnelle sur la structure de gouvernance adaptée en complément de l'EPIC national en cours de montage,
- **Définir une charte d'engagement en faveur des valeurs UNESCO, votée par les communes et par les intercommunalités puis les Départements, les Régions et l'État avant le renouvellement des municipales,**
- **Poursuivre la rédaction des outils de communication** mis à disposition des collectivités
- **Poursuivre la réflexion et expérimenter une méthode transversale interdépartementale sur l'intégration d'«abris»** permettant le stationnement des troupeaux à une distance acceptable de l'estran/zones de pâture,
- **Expérimenter la tenue d'«ateliers du paysage urbain»**, fondant le développement et la **valorisation des villes sur l'identification et la mise en récit du patrimoine local** à une échelle communale plus réduite,
- **Finaliser l'aménagement de la « Véloroute/Voie verte de la Baie du MSM de Saint-Malo à Granville » d'ici 2022** et mettre en place un jalonnement sobre.

## **DELIBERATION :**

Le Comité Syndical,

Ayant entendu le Vice-Président,

**Après avoir pris connaissance des éléments du rapport,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité,**

**CONSIDÉRANT** que dès son origine, la convention du patrimoine mondial lie les notions de patrimoine culturel et de patrimoine naturel, imbriquées dans le logo UNESCO et indissociables de la notion de patrimoine commun à l'humanité en ce qu'elle caractérise la relation de l'homme et de son environnement,

**CONSIDÉRANT** la démarche de plan de Paysage comme :

- **indispensable et un préalable**, en ce qu'elle a permis d'asseoir un principe de gouvernance, basée sur la concertation, l'appropriation et le suivi-réactif. A ce titre, elle préfigure la volet « Gouvernance du bien » du futur Plan de Gestion,
- **constitutive, en ce qu'elle a amorcé la notion de valeur**, point d'articulation entre Plan de paysage et Plan de gestion. A ce titre, elle préfigure le volet « Aménagement et Usages » du futur Plan de Gestion,

**CONSIDÉRANT** 5 enjeux constitutifs d'un plan de gestion :

- Gouvernance
- Connaissance
- Conservation
- Développement et aménagement
- Médiation et communication

**CONSIDÉRANT** la notion de valeur commune aux deux démarches de Plan de Paysage et de plan de gestion, la valeur paysagère pour l'un, la Valeur Universelle Exceptionnelle pour l'autre,

**CONSIDÉRANT** les interactions entre ces Valeurs,

**CONSIDÉRANT** les 7 valeurs paysagères identifiées :

1. Une silhouette magnétique dans le grand paysage de la Baie
2. Le Mont : une composition architecturale et urbaine à la fois puissante et pittoresque
3. L'estran : un paysage « mystique », des milieux singuliers, une économie adaptée
4. Une agriculture et un bocage puissamment identitaires
5. Des marais et zones humides qui enrichissent les perceptions, la biodiversité et les pratiques
6. Une grande baie commandée par des villes et des villages attractifs
7. Un réseau de routes et de chemins en lien étroit avec le Mont Saint-Michel et sa Baie

**APPROUVE** le projet de Plan de paysage, annexé à la présente délibération et notamment les 7 valeurs définissant l'esprit des lieux, les axes et objectifs de qualité paysagère et le programme d'actions,

**CHARGE** le Président de notifier la présente délibération et le projet de Plan de paysage aux trois intercommunalités membres du PETR concernées, afin d'en être officiellement informées et qu'elles puissent en délibérer,

**AUTORISE** le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération,

### Informations et questions diverses.

#### ○ **Avancement de la révision du SCoT :**

Monsieur Pierre-Jean BLANCHET fait part de l'avancée des travaux :

#### **Une présentation de la V1 du PADD, processus conduisant au débat sur le PADD :**

- En réunion d'information publique à Brécey, le 11 décembre,
- En réunion des personnes publiques associées, le 16 janvier 2020,
- En conseil communautaire de chaque EPCI en janvier et février 2020,
- En comité syndical du PETR, le 13 février 2020,

#### **Les principaux éléments qui restent à travailler :**

- La **Synthèse cartographique des grands enjeux** du projet politique pour la lisibilité rapide et globale du projet,
- Le **plan de développement par chapitre/Sous-Chapitre...** du PADD dépendant des enjeux identifiés, des attendus politiques et grandes tendances de transitions,
- La **rédaction littérale** du projet de PADD,
- L'analyse **des zones commerciales du territoire** après visite sur place le 9 décembre avec SEMAPHORE,
- La **synthèse de l'atelier commerce** suite à la réunion de parage prévue le 6 janvier,
- Prise en compte des suggestions des EPCI** à l'issue des réunions de travail interne suggérées pour arbitrage,
- La **prise en compte des attentes des PPA**, à l'issue de la réunion prévue le 16 janvier 2020,

#### **Des arbitrages restent à faire :**

- **Sur l'armature urbaine** : arbitrage par chaque EPCI, à la lumière de l'impact sur le potentiel de logements
- **Sur le volet commercial** du SCoT Révisé DAAC,
- **Sur le projet d'urbanisation du territoire** (nouveau modèle d'aménagement de l'espace),

#### **Des ajustements restent à faire :**

- Sur la **projection économique**,
- Sur l'argumentaire **socle de chacun des EPCI**,
- Sur les **chiffres de surfaces dédiées** à l'accueil/ développement des activités (ZAE),
- Sur la **compréhension du volet patrimoine mondial**,
- Sur l'intégration du volet **transition énergétique**,

#### **Avancement sur le volet littoral : prochaine étape avant nouvelle rencontre avec les Maires :**

- Suite à la réunion du 5 décembre qui a, elle-même, fait suite aux réunions de terrain avec les maires, il a été convenu d'arrêter **une fiche d'observation à élaborer sur proposition de Maître ROUHAUD à transmettre aux maires** pour faciliter le retour de leurs attendus. Elle permettra d'alimenter une unité de **définitions à proposer des principales notions** de la loi littoral **et d'affiner les critères d'identification** (SDU, Agglomérations, Villages, Espace proche du rivage etc.),
- Réaliser un **atlas des propositions** (Villages, Agglomérations, SDU à soumettre à la validation des élus)
- S'accorder sur le **format de représentation** pour se conformer aux attendus à produire à l'échelle SCoT : localiser et définir pour territorialiser les notions (Points, tâches etc.) et ne pas anticiper sur le travail à faire à l'échelle des PLUI.

#### **Droits attachés à la qualification d'agglomération, village et secteurs déjà urbanisés :**

Dans le futur SCOT, des possibilités d'extension de l'urbanisation seront ouvertes dans le prolongement des agglomérations.

Dans le futur SCOT, des possibilités d'extension de l'urbanisation seront ouvertes dans le prolongement de certains villages uniquement :

- certains villages ne pourront pas être étendus,

- certains villages pourront être étendus.

La distinction entre villages pouvant être étendus et villages ne pouvant pas être étendus fera l'objet d'un travail ultérieur en fonction de critères propres aux SCOT (enjeux d'aménagement du territoire, enjeux environnementaux, enjeux liés à la consommation d'espace, enjeux liés aux déplacements...).

Dans le futur SCOT, seules des possibilités de densification seront ouvertes au sein même des secteurs déjà urbanisés.

- o **Evolution d'organisation de la plateforme « Initiative Pays de la Baie » :**

Le Président revient sur les échanges avec le Président de la plateforme, Monsieur Simon CATHERINE, les échanges entre les Présidents d'EPCI et plus particulièrement avec l'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie concernée par le territoire d'action des politiques publiques conduites. Il rappelle la volonté des élus de traiter avec équité les deux plateformes d'initiative locale, de clarifier les relations entre structures et évoque celle du Président de la plateforme de disposer d'une autonomie de gestion.

Il détaille les différentes solutions évoquées et appuyées dans leur argumentaire par une prestation juridique à laquelle a dû avoir recours le PETR dans ce cadre pour s'assurer de la faisabilité juridique ou non des différents scénarios envisagés. Il semble qu'une solution intermédiaire puisse être confirmée à une échéance que le Président souhaiterait fixée à celle du Débat d'Orientation Budgétaire afin de pouvoir inscrire en dépenses comme en recettes le résultat des décisions respectives de chacun.

- o **Retour sur la conférence des élus locaux en clôture des opérations du 40ème anniversaire de l'inscription du Mont-Saint-Michel et sa Baie :**

Une réussite saluée tant par les élus locaux que le Président du Conseil Départemental, co-organisateur de la manifestation. Des interventions de qualité sont mise en exergue et un objectif de partage du sujet affiché avec l'ensemble des maires de la zone dite tampon, atteint à poursuivre.

Le Vice-Président, Jean-Pierre CARNET précise qu'il convient de prévoir les délibérations de chacune des collectivités sur la validation des travaux réalisés et la poursuite dans un cadre semblable pour le plan de gestion avant le renouvellement général.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 heures 50.

Ainsi fait et délibéré, le 7 janvier 2020.

Le Président,  
Charly VARIN