

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel Document d'Orientations Générales

Livret récapitulatif des prescriptions



| | PRESCRIPTIONS | REMARQUES |
|---|--|---|
| Orientation politique | DOG-chapitre 1 : Maîtrise foncière, gestion économe du sol et solidarité | |
| | O1 : Mise en place et la valorisation d un outil de gestion | |
| | O2 : Règles et documents d'urbanisme | |
| Règlement National d'Urbanisme | | |
| Carte communale | Réfléchir sur le zonage et l'application des règles du RNU pour une maîtrise du développement et de l'urbanisation, en tenant compte de l'existence des règles applicables dans les communes voisines, en lien avec les documents supra | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au stade des analyses et réflexions, une configuration « administrative » de l'intercommunalité n'est pas forcément nécessaire |
| PLU (et POS encore en vigueur) | Réfléchir sur le projet communal d'aménagement et de développement durables et ses déclinaisons réglementaires en tenant compte de l'existence des règles applicables dans les communes voisines, en lien avec les documents supra | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des échelles possibles de l'intercommunalité : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pôle et communes voisines (aire d'influence) ▪ Communauté de Communes ▪ Groupement de communautés de communes |
| | O3 : Pour un meilleur équilibre entre les pôles et l'ensemble des communes | |
| Rechercher un meilleur équilibre de développement entre pôles et autres communes | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les communautés de communes (ou leurs groupements, ou d'autres EPCI pouvant disposer de la compétence d'aménagement de l'espace) doivent élaborer une politique de développement visant à promouvoir un meilleur équilibre « pôle - campagne » : <ul style="list-style-type: none"> - pour les pôles, au moins un maintien, et autant que possible un renforcement de leur potentiel d'emplois, services et commerces, et donc un maintien ou un retour de la croissance démographique ; - pour les autres communes, au moins un maintien de la population, et une éventuelle croissance démographique en rapport avec la capacité d'accueil locale et en harmonie avec le(s) pôle(s). ▪ L'élaboration et la révision des documents d'urbanisme doivent donc être systématiquement conduites dans le cadre d'une réflexion plus large prenant en compte les communes voisines et le pôle, et, dans le cas des pôles et de leurs communes périphériques, le plus possible dans le cadre d'une stratégie partagée. | |

| O4 : Pour une maîtrise de la consommation d'espace consacrée à l'habitat | | |
|--|--|--|
| <p>Vers une solidarité territoriale pour l'accueil de l'habitat neuf sur foncier nu</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour conduire à la maîtrise de la croissance urbaine, diversifier les obligations en regard de l'attractivité communale : sans que cela constitue un obstacle au développement des territoires, en prenant en compte les spécificités des différents secteurs et bassins de vie, on recherchera une cohérence dans la conception des outils de planification de l'urbanisme et une solidarité dans la définition de l'effort à effectuer. Ainsi, plus la commune a connu un taux de croissance élevé de son parc de logements au cours des dernières années, plus le niveau d'exigences en matière de maîtrise de l'urbanisation et de formes urbaines sera élevé. ▪ Le cadre dans lequel la collectivité publique peut intervenir le plus aisément pour promouvoir un urbanisme économe en espace, c'est-à-dire l'aménagement des zones d'urbanisation futures et les opérations d'ensemble, prend globalement une part relativement faible dans l'espace consommé. La politique d'urbanisme doit donc évoluer vers une meilleure prise en compte de la maîtrise de l'économie d'espace traduite dans les documents d'urbanisme et dans les procédures mises en œuvre. | |
| <p>Consommation d'espace par l'habitat : maîtrise et solidarité</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base des dispositions précisées ci-avant, une surface maximale pour l'accueil de l'habitat neuf monopolisant du foncier nu sur 10 années est imposée aux communautés de communes, dans le cadre de leur compétence « aménagement de l'espace ». <p>La surface maximale à consommer en 10 ans pour l'habitat comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants, ▪ Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts, ▪ Les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents. <p>Les terrains supportant des constructions autorisées en voie de réalisation (permis de construire + déclaration d'ouverture de chantier) avant l'arrêt du projet de PLU ne sont plus considérés comme « foncier nu ». Dans le cas d'unités foncières de taille importante supportant une seule construction, seule une partie du terrain référencée différemment de celle supportant la construction au plan cadastral est à considérer comme dent creuse. Un certain nombre de sites pourront n'être pas comptabilisés dans la surface « à consommer » : terrains enclavés, parcs et jardins (y compris jardins cultivés) à préserver, espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides), ...</p> | <p>Veiller au rythme de consommation d'espace, afin d'éviter le risque d'avoir monopolisé toute la surface allouée avant la fin du délai... D'où la nécessité de suivi attentif.</p> |

Afin d'encourager la mise en place des outils permettant la maîtrise de l'urbanisation, des « bonus » offrent la possibilité aux communes de majorer la surface maximale à consommer :

- ⇒ La commune s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme : + 20%
- ⇒ La commune étudie dans son P.L.U. des « orientations d'aménagement et de programmation » pour les espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha en secteurs 1 et 2, 10 log/ha en secteur 3), et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux : + 25%. Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement. Pour les petites communes non littorales et ne se situant pas en périphérie des pôles, le SCoT pourra toutefois considérer que le document d'urbanisme peut être accepté s'il propose une densité minimum de 10 logements /ha.
- ⇒ La commune est engagée dans l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal : le bonus est porté à +30%.
De par son statut particulier de commune – canton, Isigny le Buat est considérée comme appartenant à ce cas particulier.
- ⇒ La commune prévoit que 75% de l'urbanisation nouvelle se fera sous forme de ZAC avec démarche d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : + 30%

Ces bonus ne sont pas cumulables.

- Le PLU ou la carte communale justifient la non prise en compte, pour le calcul de la surface disponible, de certains terrains comme « dents creuses » : terrains enclavés, parcs et jardins (y compris jardins cultivés) à préserver, etc...
- Pour les communes dotées d'une carte communale, la taille de la zone constructible,, doit être en adéquation avec le besoin exprimé.
- Pour les communes dotées d'un P.L.U., le mode de calcul de la superficie d'extensions urbaines doit être précisément évoqué, en faisant apparaître notamment la capacité d'accueil des dents creuses (y compris dans les écarts), les principes de mixité urbaine et formes urbaines (répartition des types de logements envisagés) précisés dans des orientations d'aménagement et de programmation sous forme écrite et graphique
- Un suivi attentif et régulier de la consommation d'espace est indispensable pour mesurer les effets des dispositions prises et révéler le cas échéant les corrections pouvant s'avérer nécessaires en cours de route : une mise à jour est effectuée chaque année au niveau des permis de construire et d'aménager, avec extraction par commune et bilan au bout de 5 ans. Pour les Permis de Construire sur grands terrains, on vérifiera la surface réellement associée au logement pour ne prendre que

| | | |
|---|--|--|
| | <p>celle-ci en compte.</p> <ul style="list-style-type: none"> Afin de permettre le suivi efficace et réaliste de la consommation d'espace : <ul style="list-style-type: none"> La nomenclature des zonages doit être cohérente pour l'ensemble des P.L.U. du territoire du SCoT. , en s'appuyant sur le référentiel utilisé pour la numérisation des documents existants. <p>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).</p> | |
| <p>O5 : Pour un équilibre entre les espaces urbains, /à urbaniser et les espaces agricoles</p> | | |
| <p>Une gestion économe du sol</p> | <ul style="list-style-type: none"> <u>stopper pour de bon le mitage : nécessité d'une analyse des hameaux, et principes pour définir la constructibilité :</u> <p>Le fait d'instaurer la constructibilité dans un hameau doit être appuyé par une réflexion portant au moins sur</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ son environnement (espaces agricoles, naturels, paysage), ⇒ l'intérêt qu'il présente pour le développement communal, ⇒ les conditions de sa desserte en voirie et réseaux divers, ⇒ et la qualité des liens possibles, notamment en déplacements doux, avec les villages et les centres de services. <p>Sauf exception motivée (par exemple, amélioration du paysage en limite de l'espace bâti, ou présence d'un équipement collectif d'intérêt général pouvant nécessiter des extensions), l'extension urbaine des hameaux est interdite.</p> <p>Elle pourra toutefois être exceptionnellement autorisée dans le cadre d'une motivation d'intérêt général (par exemple, amélioration du paysage en limite de l'espace bâti, ou présence d'un équipement collectif d'intérêt général pouvant nécessiter des extensions)".</p> <p>Si son intérêt et sa possibilité sont démontrés, une densification du tissu par comblement de « dents creuses » peut être par contre envisagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Peut être considérée comme « dent creuse » dans un hameau un espace non bâti, dont la façade s'ouvre directement sur la voie publique et s'inscrit dans le tissu urbain entre 2 parcelles bâties, dont la largeur n'excède pas environ 40 mètres et la profondeur constructible par rapport à la voie n'excède pas environ 50 mètres pour admettre au maximum deux habitations nouvelles. en façade sur voies... (cf. illustrations) | <p>Appui du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, de la DDTM, du CAUE, de la Chambre d'Agriculture,</p> <p>Tirer profit du document Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel chapitres 1, 2, 3 (voir aussi chapitre 4 du DOG)</p> |

⇒ La constructibilité de cet espace peut être admise sous réserve (conditions cumulatives) :

- De ne pas apporter de gêne supplémentaire à l'activité agricole, et notamment ne pas occulter l'accès des engins aux terrains agricoles,
- Qu'il soit desservi de manière suffisante par la voirie et les réseaux existants, et que la création d'un dispositif d'assainissement individuel soit possible en l'absence de réseau collectif.
- Que l'accès sur la voie publique ne crée pas de gêne pour la circulation automobile, et que les accès à 2 constructions nouvelles voisines soient regroupés
- Que la construction participe qualitativement à la constitution du tissu urbain : respect des alignements bâtis, des volumes, des types de clôture.

⇒ Afin d'éviter les murs aveugles non adossés à un bâti voisin en limites séparatives, une largeur du terrain sur voie inférieure à 10 mètres peut être admise pour être constructible dans le cas où elle est encadrée par deux bâtis existants en limites latérales et que la construction s'insère entre ces deux bâtis..

⇒ La profondeur de marge constructible par rapport aux voies doit limiter fortement la possibilité de constructions « en drapeau » (cf annexe illustrative)

- Chercher à tirer au mieux parti des potentialités du tissu urbain existant avant de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers sur des espaces naturels ou agricoles :
 - ⇒ résorption de la vacance par la remise en marché de logements vacants
 - ⇒ mise en œuvre de « renouvellement urbain » dans les espaces déjà urbanisés susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles : îlots peu occupés dans les zones urbaines, friches d'activités disparues ou délocalisées, lotissements anciens, etc., avec recherche d'optimisation (programme, densité) pour l'aménagement (cf sites en annexe illustrative)
 - ⇒ dans les espaces urbanisés autres que les hameaux (villes, bourgs, villages), occupation des « dents creuses » du tissu urbain, quelle que soit leur taille, avec recherche d'optimisation (programme, densité) pour l'aménagement
- Limitier la superficie des extensions urbaines, en recherchant une certaine densité bâtie, tant pour les secteurs d'habitat que d'activités et d'équipements

Tout projet de densification devra être précédé d'une évaluation de la capacité d'accueil en matière d'assainissement des eaux usées.

- Dans les communes littorales, l'ampleur spatiale et l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension urbaine (zones AU), outre les éléments déjà cités dans les pages précédentes, doit être justifiée et précisée par :

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'accueil touristique ; - Une analyse fine du tissu urbain existant et de son évolution prévue, dans l'espace et dans le temps (renouvellement urbain, comblement de dents creuses) ; - Les mesures de préemption envisagées (DPU, ZAD) pour assurer une maîtrise du foncier permettant la réalisation d'opérations stratégiques en matière de localisation spatiale ou d'exemplarité urbaine - Lorsque la réalisation n'est pas envisagée sous forme de ZAC, des orientations d'aménagement et de programmation précisant par écrit et graphiquement au moins l'ossature principale pour les déplacements tous usages, les formes urbaines, la densité, les espaces à préserver, le traitement des limites avec les espaces agricoles et naturels, ainsi qu'une analyse fine des incidences de l'urbanisation prévue par le PLU sur l'environnement (milieu agricole, milieu naturel, milieu humain) | |
| Préservation de la vocation agricole | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avant toute inscription de nouvelles zones constructibles dans les documents d'urbanisme, les communes veillent à établir un <u>diagnostic agricole</u>, 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 partagées de l'espace rural (GEPER) lorsque ce document sera paru. ▪ <u>Phasage des extensions urbaines</u> : Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme doit permettre d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles. ▪ En partenariat avec les agriculteurs, les communes doivent veiller à conserver des surfaces d'herbages à proximité des sièges d'exploitation, indispensables à l'élevage et à la production laitière, et qui participent fortement à la préservation des paysages. | |
| Préserver, ou créer si besoin, les conditions favorables pour une agriculture littorale économiquement viable | <ul style="list-style-type: none"> ▪ / | |
| Permettre l'implantation de bergeries de prés salés | <ul style="list-style-type: none"> ▪ / | |

| | PRESCRIPTIONS | REMARQUES |
|--|--|-----------|
| Orientation politique | DOG chapitre 2 : Application de la loi 'Littoral' | |
| | O1 : Conditions d'urbanisation | |
| La capacité d'accueil Evaluation des conséquences du développement, ou « jusqu'où ne pas aller trop loin », pour servir de base à la révision des documents d'urbanisme | <p>Le diagnostic des documents d'urbanisme en élaboration ou en révision doit apporter une évaluation au moins sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelles sont les atteintes portées par la pression démographique et touristique sur chacune des ressources économique, environnementale et sociale du territoire. ▪ Dans quelle mesure ces atteintes seront amplifiées par l'accueil de nouvelle population, en distinguant les populations résidentes des touristiques et en tenant compte des éléments de saisonnalité. Cet aspect nécessite d'évaluer la fragilité de chaque ressource et sa sensibilité aux pressions supplémentaires. ▪ Quels indicateurs peuvent traduire ces atteintes, et quel est le niveau à partir duquel la collectivité considère que le développement doit être le plus possible limité, voire stoppé. ▪ Quelles pourraient être les mesures compensatoires ou limitatives d'impact susceptibles d'être mises en œuvre par la collectivité, en tenant compte du coût de telles mesures. | |
| Rappel de la loi littoral et harmonisation des documents Compléments pour la qualité de l'urbanisme dans les communes littorales | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles générales <p>⇒ Lors de l'élaboration ou de la révision du PLU, les communes ou les intercommunalités concernées doivent analyser l'ensemble des possibilités offertes pour leur développement avant l'ouverture de nouvelles extensions urbaines.</p> <p>Doivent être ainsi privilégiés, par ordre décroissant, pour la localisation des possibilités d'accueil de constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comblement des dents creuses et en renouvellement urbain dans les agglomérations et villages (ou parties de ceux-ci) situés en dehors des EPR, - périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR - en dernier recours, continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR, ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement <p>⇒ Concernant la prise en compte des co-visibilités avec la Baie et le Mont Saint Michel, et les éoliennes, voir le chapitre 4 – 4.1 du DOG,</p> <p>⇒ Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR)</u> ▪ Voir au chapitre 1 les dispositions particulières aux communes littorales pour les zones d'extensions urbaines et leur ouverture à l'urbanisation ▪ Pour les campings et PRL, les exigences sont les mêmes que dans les EPR (voir ci-après) ▪ Une disposition particulière concernant les espaces de « dents creuses » à l'intérieur de hameaux ne peut être issue que d'un examen très attentif et au cas par cas, reprenant notamment les prescriptions prévues au chapitre 1, 2.5, et tirant les conséquences de la jurisprudence. ▪ <u>Dans les espaces proches du rivage (EPR)</u> - <u>dans les agglomérations et villages :</u> ▪ Lorsque la commune ne possède pas d'agglomérations ou villages en dehors des E P R, les extensions nécessaires au développement des communes sont autorisées pour assurer un développement démographique raisonné et lié aux capacités d'accueil de la commune. Cependant, ces extensions urbaines doivent rester limitées, et faire l'objet d'exigences paysagères traduites dans des orientations d'aménagement écrites et graphiques bien définies. Elles doivent par ailleurs être positionnées de manière à ce que l'urbanisation s'opère en profondeur, c'est-à-dire perpendiculairement au littoral. Elles ne doivent pas non plus occulter les vues sur mer existantes, notamment à partir des axes routiers. ▪ Lorsque la commune possède des villages ou agglomérations en dehors des Espaces proches du rivages, ou si son village/agglomération est localisé partiellement en dehors des EPR, une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des EPR est possible mais doit être fortement argumentée (absence de foncier disponible autour des villages/agglomérations localisées hors des EPR par exemple) ▪ Une gestion globale de « l'extension limitée de l'urbanisation » peut être envisagée sur un territoire intercommunal dont les secteurs urbanisés forment un « continuum urbain », entité géographique particulière circonscrite à un ensemble d'espaces urbanisés, obéissant à une fonctionnalité commune, et susceptible de bénéficier d'un renforcement comme pôle identifié (cf exemple pages suivantes) . Cette disposition permet la création « d'espaces de densification » en vue de réaliser des projets qui ne satisfont pas à l'exigence de limitation lorsqu'ils sont rapportés à l'échelle communale, mais dont l'intérêt stratégique à l'échelle du territoire concerné pour la qualité urbaine, la mixité urbaine et sociale, la mise en valeur du littoral, ou encore la création ou la confortation d'un équipement structurant, les place à un niveau de territoire plus large que la seule commune. | |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Les conditions de leur aménagement, traduites dans le PLU en termes réglementaires et sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation graphiques et écrites, doivent satisfaire aux conditions de qualité morphologique, paysagères et environnementales définies par ailleurs par le SCoT.</p> <p>Cette disposition doit s'accompagner d'une protection des espaces naturels au sein de l'ensemble du territoire pluri-communal concerné quantitativement significative, par exemple une ou plusieurs coupures d'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dans les hameaux</u> sont uniquement autorisés, dans le respect de la volumétrie et du caractère initial, ou avec une éventuelle adaptation de ceux-ci pour amélioration de l'insertion dans le paysage la rénovation et l'extension limitée des habitations, et des bâtiments liés aux activités existantes - <u>Cas particulier des campings</u>: ces établissements ne sont considérés au regard des règles d'urbanisme ni comme des espaces urbanisés ni comme des espaces à urbaniser, mais lors de leur création, ils sont considérés comme constitutifs d'urbanisation. Leur zonage est donc établi « par défaut ». Quel que soit celui-ci, il doit impérativement faire l'objet de règles dans le cadre des 14 articles du règlement du PLU, pour éviter les extensions bâties ou les aménagements dommageables dans le site (notamment les résidences mobiles en propriété). - <u>Cas particulier des Parcs Résidentiels de Loisirs « en cession d'emplacements »</u> : là encore, ce type d'aménagement doit impérativement faire l'objet de règles dans le cadre des 14 articles du règlement du PLU. En effet, ces « pseudo-lotissements d'habitations légères de loisirs » peuvent ne pas comporter de contraintes réglementaires. <p>Des orientations d'aménagement et de programmation sont en outre indispensables si une restructuration de l'établissement est envisagée. Elles doivent être définies graphiquement et par écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans la bande des 100 mètres</u> <p>Dans tous les cas, le règlement des P.L.U. doit d'une part rappeler à l'article 2 le contexte d'application des possibilités de constructions et aménagements au regard des articles L 146-1 à L 146-9, et R 146-1 à R 146-4 du code de l'urbanisme, d'autre part, dans les autres articles, veiller à permettre le contrôle des conditions de réalisation de ces constructions et aménagements</p> | |
| <p>Prise en compte de l'élévation du niveau de la mer et de l'accroissement du risque de submersion marine</p> | <p>En attente du PPRSM</p> | |

| O2 : Projets structurants supra-communaux | | |
|--|--|--|
| Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont Saint Michel : | <p>Les aménagements qui seront entrepris sur le village commercial de La Caserne – notamment dans le cadre de d’organisation de la nouvelle desserte valoriseront les espaces publics. Cette valorisation implique des mesures d’insertion dans le site pour les nouveaux bâtiments en cherchant à préserver les vues existantes sur la Merveille de l’Occident, ainsi qu’une préservation des boisements limitant la vue sur un bâti partiellement peu valorisant</p> <p>Un projet précisant l’implantation, les volumes et l’architecture des constructions ainsi que l’aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant devra établi et traduit dans les orientations d’aménagement et dans le règlement des PLU.</p> | |
| Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés au projet de port de Granville | <p>Le PLU doit faire apparaître notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la qualité paysagère requise pour mettre en valeur la façade maritime et ses conditions de mise en œuvre, ▪ la qualité de la couture urbaine ville-port, dans son aspect fonctionnel et son paysage urbain, et ses conditions de mise en œuvre, ▪ les degrés de prise en compte des sensibilités du site au plan environnemental ▪ et de manière globale, tenir compte des orientations et objectifs liés à l’excellence environnementale développés dans le chapitre 3 du DOG, ainsi qu’à ceux portés au chapitre 4 du DOG pour les équipements structurants, notamment la qualité d’intégration urbaine et paysagère. | |

| | PRESCRIPTIONS | REMARQUES |
|-----------------------------|--|-----------|
| Orientation politique | DOG chapitre 3 : L'excellence environnementale | |
| | O1 : Gestion de l'espace | |
| Les continuités écologiques | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Dans toutes les communes, mettre en place de la « trame verte et bleue » dont les principes majeurs sont donnés dans le DOG 3. Notamment, le principe de continuité pour les « réseaux verts et bleus » (corridors écologiques et biologiques) doit être pris bien en compte, cette continuité se prolongeant à travers le Pays de la Baie du Mont Saint Michel depuis les territoires voisins jusqu'au littoral. Notamment, l'analyse de l'état initial de l'environnement doit toujours être menée au-delà des limites communales pour intégrer les données des communes voisines, y compris aux limites du territoire du SCOT. ▪ 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 difficultés, 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 et les aménagements lourds d'espaces collectifs, etc,... ▪ Le SCoT demande une véritable prise en compte dans les plans d'urbanisme, des espaces naturels « à enjeux » (ZNIEFF, Natura 2000..), et même la préservation des abords de ces zones, notamment de celles qui sont les plus sensibles. Les | |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| | <p>zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel étant surtout concentrés sur le littoral, le SCoT insiste sur l'importance des richesses de l'intérieur du Pays, qui ne bénéficient pas d'une renommée aussi prestigieuse.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser des documents d'urbanisme et d'aménagement comportant des cahiers de prescription en faveur de la trame verte et bleue ▪ Identifier les espaces réglementés et/ou répertoriés et leurs périphéries ▪ Identifier, hiérarchiser et préserver les éléments marquants de la trame verte et la trame bleue par une approche sur les espaces nodaux, les connexions primordiales et au travers du zonage/sous-zonage adéquats et/ou des mesures de préservation | |
| La gestion des paysages | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) | |
| La gestion des risques | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neutraliser les zones de risques forts et les valoriser au sein de la trame verte (Végétalisation écologique et/ou économique – bande enherbées, taillis courtes rotation, boisement, etc.) <p>nota : dans ce cas le taillis courte rotation développe le système racinaire et permet un meilleur maintien du sol</p> | |
| Les SDAGES | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les SAGES s'imposent dans leurs objectifs et leurs pratiques ▪ 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 | |
| La gestion de la submersion marine | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'objectif premier de la défense contre la mer est la protection et la sécurité des populations : les documents d'urbanisme intégreront des travaux et études nécessaires à la prise en compte de ce risque | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Outil d'aménagement et outil de zonage, visant deux objectifs souvent contradictoires ; le développement des activités liées à la mer, et la préservation, restauration et gestion d'espaces naturels ou remarquables, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est un document qui s'imposera aux documents d'urbanisme.. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation prévue à la révision du SCoT |
| <p>Le Parc Marin</p> | <p>/</p> | |
| <p>Préserver les continuités écologiques</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans toutes les communes, mettre en place de la « trame verte et bleue » dont les principes majeurs sont donnés dans le DOG 3. Notamment, le principe de continuité pour les « réseaux verts et bleus » (corridors écologiques et biologiques) doit être pris bien en compte, cette continuité se prolongeant à travers le Pays de la Baie du Mont Saint Michel depuis les territoires voisins jusqu'au littoral. Notamment, l'analyse de l'état initial de l'environnement doit toujours être menée au-delà des limites communales pour intégrer les données des communes voisines, y compris aux limites du territoire du SCOT. ▪ 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 difficultés, 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 et les aménagements lourds d'espaces collectifs, etc,... ▪ Le SCoT demande une véritable prise en compte dans les plans d'urbanisme, des espaces naturels « à enjeux » (ZNIEFF, Natura 2000..), et même la préservation des abords de ces zones, notamment de celles qui sont les plus sensibles. Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel étant surtout concentrés sur le littoral, le SCoT insiste sur l'importance des richesses de l'intérieur du Pays, qui ne bénéficient pas d'une renommée aussi prestigieuse. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser des documents d'urbanisme et d'aménagement comportant des cahiers de prescription en faveur de la trame verte et bleue ▪ Identifier les espaces réglementés et/ou répertoriés et leurs périphéries ▪ Identifier, hiérarchiser et préserver les éléments marquants de la trame verte et la trame bleue par une approche sur les espaces nodaux, les connexions primordiales et au travers du zonage/sous-zonage adéquats et/ou des mesures de préservation | |
| <p>O2 : Gestion des pratiques</p> | | |
| <p>Les mouvements du sol</p> | <p>/</p> | |
| <p>En direction des aménageurs</p> | <p>/</p> | |
| <p>En direction de la ruralité</p> | <p>/</p> | |
| <p>En direction de l'occupation terrestre et aquatique</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Respecter des SAGE et SDAGE, <p>Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, ces</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| | communes doivent préciser les modalités de détermination des espaces concernés et justifier les dispositions réglementaires prévues pour préserver la bonne utilisation terrestre et aquatiques | |
| Soutenir l'excellence dans le développement économique | / | |
| Favoriser le développement des réseaux d'entreprises | / | <ul style="list-style-type: none"> Commande publique volontariste par exemple dans le cas de la filière éco-matériaux |
| Une gestion durable des ressources marines à conforter | <ul style="list-style-type: none"> les PLU veilleront à ce que les zones d'activités conchylicoles existantes – ainsi que leurs extensions potentielles futures – soient préservées de la proximité de zones d'habitat et d'activités nuisantes qui pourraient nuire à la qualité de fonctionnement de ces espaces spécifiques. Leurs accès à l'eau seront préservés. Emblématiques de l'espace maritime et littoral et également porteurs d'une identité océane du Pays, les sites d'activités conchylicoles bénéficieront d'actions en faveur de la qualité paysagère de leur environnement (gestion des déchets). Les PLU prévoient également des préconisations architecturales et urbanistiques portant sur les hangars et autres bâtiments d'exploitations afin de garantir leur qualité et leur bonne insertion dans l'espace littoral. Cette valorisation est susceptible de renforcer leur fréquentation touristique et de contribuer à la promotion des produits du terroir de la Baie. Le SCoT ne prévoit pas de nouvelle zone d'activités conchylicole sauf extension de celles existantes, mais pourra autoriser à l'avenir de nouvelles implantations sous réserve de présentation de projet argumenté sur le plan technique, économique, environnemental et financier. | |
| En direction de l'occupation aérienne et de la covisibilité | <ul style="list-style-type: none"> Inscrire aux documents d'urbanisme le principe de covisibilité | |
| En direction de l'occupation aérienne | <ul style="list-style-type: none"> Inscrire la ZDE aux documents d'urbanisme (grand éolien) | |
| En direction de l'occupation aérienne et de la covisibilité | <ul style="list-style-type: none"> Inscrire aux documents d'urbanisme le principe de valorisation du petit et micro-éolien | |

| | PRESCRIPTIONS | REMARQUES |
|--|--|-----------|
| Orientation politique | DOG chapitre 4 : Pratiques vertueuses en urbanisme | |
| | O1 : Prise en compte du Mont Saint Michel | |
| Mise en valeur de l'identité du Pays à travers les liens visuels avec le Mont St Michel | <p>▪ Dans l'ensemble des communes de l'aire d'influence paysagère du Mont Saint Michel :</p> <p>⇒ L'implantation d'éoliennes est interdite</p> <p>⇒ Les cônes de vues en direction du Mont et de la baie doivent être identifiés. Les vues depuis le domaine public doivent être préservées et mises en valeur (attention portée à l'implantation des constructions, plantations risquant de créer un masque,...). Les constructions et ouvrages d'infrastructure situés dans les cônes de vues doivent faire l'objet d'une recherche de formes et couleurs favorables à leur insertion dans le grand paysage.</p> <p>⇒ <u>Dans les communes littorales</u>, l'aménagement et le développement urbains doivent s'appuyer sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une analyse paysagère décrivant précisément les co-visibilités avec la baie et le Mont depuis les espaces publics, avec le cas échéant un classement par ordre d'intérêt justifié par une investigation approfondie sur le terrain. Dans le cas où il n'existe aucune co-visibilité, ce fait doit être signalé. - des orientations d'aménagement et de programmation graphiques et écrites bien définies permettant de préserver et de mettre en valeur ces co-visibilités pour les dents creuses et les espaces de renouvellement urbain en zone U, les zones AU ouvertes ou non à l'urbanisation), et les espaces de zones d'activités susceptibles de recevoir un bâti nouveau ou de faire l'objet d'une restructuration <p>⇒ <u>Une attention paysagère particulière</u> sera portée aux villages de la partie sud de la baie, généralement en situation de promontoires, et dont la silhouette doit être maîtrisée par des règles précises : hauteurs, aspect architectural et notamment toitures et couleurs, clôtures et abords, plantations</p> | |
| Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont Saint Michel : | <p>Les aménagements qui seront entrepris sur le village commercial de La Caserne – notamment dans le cadre de d'organisation de la nouvelle desserte valoriseront les espaces publics. Cette valorisation implique des mesures d'insertion dans le site pour les nouveaux bâtiments en cherchant à préserver les vues existantes sur la Merveille de l'Occident, ainsi qu'une préservation des boisements limitant la vue sur un bâti partiellement peu valorisant</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | Un projet précisant l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant devra établi et traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement des PLU. | |
| O2 : Mixité urbaine et sociale | | |
| Pour une meilleure mixité sociale et urbaine | 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 . | Les dispositions envisagées seront cohérentes avec la politique relative à la construction de logements sociaux menée par l'Etat et la Région |
| O3 : Renouvellement urbain et résorption de la vacance | | |
| Redynamiser les quartiers anciens et économiser l'espace | 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 | Les dispositions envisagées seront cohérentes avec la politique relative à la construction et la réhabilitation de logements menée par l'Etat et la Région |
| O4 : Equipements Structurants | | |
| Promouvoir la qualité des grands équipements | Projets s'inscrivant en dehors d'une continuité urbaine : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Justifier l'intérêt économique et urbanistique, voire écologique, du projet à l'échelle d'un territoire d'intercommunalité ▪ Démontrer le caractère « exceptionnel », voire « unique », du projet, qui permet d'éviter le risque de multiplication de demandes similaires, Tous projets : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base d'études préalables, évaluer les conséquences du projet sur les milieux naturels, agricoles et urbains, et décrire les mesures prises pour que ces conséquences aient une portée limitée, ainsi que l'échéancier de mise en œuvre de ces mesures (au moins évaluation environnementale, ou étude d'impact) ▪ Présenter un projet de haute qualité urbanistique et environnementale | |
| O5 : Gestion des bâtiments existants à valeur patrimoniale | | |
| Conserver la mémoire du bâti traditionnel de valeur dans l'espace rural | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ⇒ Le bâtiment est identifié au PLU ⇒ La nouvelle destination doit être compatible avec les conditions de desserte par la voirie et les réseaux existants, et avec l'environnement physique et humain. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Outre son intérêt, le bâtiment doit : | |

| | | |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ne pas se situer sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation. ▪ Etre localisé à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances. ▪ La restauration doit être conduite dans le respect de la volumétrie et du caractère du bâti, sans pour autant aboutir absolument à l'identique. La variété des diverses tonalités de pierres (schiste brun, granit blond, poudingue rouge-violacé, grès gris ou roux, calcaire gris-clair, pierre de Beauchamps brun-rouge ou gris-vert) si importante dans la qualité du paysage doit être respectée même dans le cas où l'aménagement n'est pas réalisé avec ce matériau. Seul n'est pas concerné le bardage bois réalisé en red-cedar naturel. ▪ Une attention particulière sera portée aux clôtures végétales et minérales. | |
| O6 : Qualité des documents d'urbanisme et des opérations | | |
| <p>Promouvoir une réflexion suffisamment approfondie en amont des projets d'urbanisation nouvelle</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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'appuie 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 : <ul style="list-style-type: none"> - les enjeux et stratégies liées 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 (le potentiel d'accueil du secteur devant être pris en compte dans le zonage d'assainissement), des déchets, du stationnement, - le traitement des limites, notamment entre urbanisation et espaces agricoles ou | |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>naturel, etc.</p> <p>-, l'introduction de formes et couleurs du 21e siècle (notamment dans le cadre des constructions « économes ») respectant les aspects identitaires du secteur (couleurs d'enduits, pierre locale, modénatures...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attention particulière doit être portée au traitement des limites urbaines avec les espaces agricoles et naturels : on peut préserver les limites arborées par leur identification des haies au titre de l'article L 123-1-5, 7^e alinéa du code de l'urbanisme, mais on peut aussi imaginer l'affirmation de la présence urbaine par une nouvelle « silhouette » bâtie... <p>Ceci est très important notamment au niveau des « villages patrimoine », mais aussi pour tous les espaces urbains aux abords des itinéraires majeurs (routiers, cyclables et pédestres).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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... | |
| Promouvoir des opérations de qualité | / | |
| Préciser la notion de densité | / | |
| Maîtriser l'urbanisation liée aux habitations légères de loisirs | <p>Dans les PLU, le Scot demande que soient identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | |
| | O7 : La qualité environnementale et énergétique des aménagements et constructions | |
| Vers des opérations de qualité pour favoriser des constructions économes en énergie | / | |
| Maîtriser la présence des éoliennes dans le paysage | Les « zones de Développement de l'Eolien » devront être identifiées dans les cartes communales et les PLU. | |

| O8 : Espaces de transition entre ville et campagne | |
|--|--|
| Entrée de villes | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les PLU et cartes communales assureront la maîtrise qualitative des entrées de villes et de bourgs situés sur les axes routiers structurants du territoire, tant pour les opérations futures que pour la requalification des espaces existants, sur la base d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La validation (ou l'adaptation) des limites de zones et la définition des éventuelles protections règlementaires (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'appuie 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 : <ul style="list-style-type: none"> - les enjeux et stratégies liées 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 elle-mêmes. - les continuités urbaines (viaires, douces) à préserver et/ou à promouvoir, - les formes urbaines souhaitables, - le traitement des limites, notamment entre urbanisation et espaces agricoles ou naturel, etc. - , l'introduction de formes et couleurs du 21e 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. On peut préserver les limites arborées par leur identification des haies au titre de l'article L 123-1-5, 7^e alinéa du code de l'urbanisme, mais on peut aussi imaginer l'affirmation de la présence urbaine par une nouvelle « silhouette » bâtie... <p>Ceci est très important notamment au niveau des « villages patrimoine », mais</p> |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | <p>aussi pour tous les espaces urbains aux abords des itinéraires majeurs (routiers, cyclables et pédestres).</p> <ul style="list-style-type: none"> Les PLU et cartes communales veilleront à assurer la maîtrise qualitative de la publicité extérieure | |
| | O9 : Prise en compte de la trame verte et bleue | |
| Préserver les continuités écologiques | <ul style="list-style-type: none"> Dans toutes les communes, une attention particulière sera portée à la mise en place de la « trame verte et bleue » dont les principes majeurs sont donnés dans le chapitre 3. Notamment, le principe de continuité pour les « réseaux verts et bleus » (corridors écologiques et biologiques) doit être pris bien en compte, cette continuité se prolongeant à travers le Pays de la Baie du Mont Saint Michel depuis les territoires voisins jusqu'au littoral. Notamment, l'analyse de l'état initial de l'environnement doit toujours être menée au-delà des limites communales pour intégrer les données des communes voisines, y compris aux limites du territoire du SCOT. 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 difficultés, 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 et les aménagements lourds d'espaces collectifs, etc,... Le SCOT demande une véritable prise en compte dans les plans d'urbanisme, des espaces naturels « à enjeux » (ZNIEFF, Natura 2000..), et même la préservation des abords de ces zones, notamment de celles qui sont les plus sensibles. Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel étant surtout concentrés sur le littoral, le SCOT insiste sur l'importance des richesses de l'intérieur du Pays, qui ne bénéficient pas d'une renommée aussi prestigieuse. Concourir à la réalisation de documents d'urbanisme et d'aménagement comportant des cahiers de prescription en faveur de la trame verte et bleue Identifier les espaces réglementés et/ou répertoriés et leurs périphéries Identifier, hiérarchiser et préserver les éléments marquants de la trame verte et la trame bleue par une approche sur les espaces nodaux, les connexions primordiales et au travers du zonage/sous-zonage adéquats et/ou des mesures de préservation | |
| | O10 : Prise en compte des risques | |
| Les risques naturels | <ul style="list-style-type: none"> Intégration des risques naturels de la réflexion trame verte et bleue | |
| Les risques technologiques | / | |

| | PRESCRIPTIONS | REMARQUES |
|---|---|-----------|
| Orientation politique | DOG chapitre 5 : Performance économique | |
| | O1 : L'offre foncière à destination des parcs d'activités et des implantations commerciales | |
| Définir des objectifs quantitatifs afin de soutenir le développement économique | <ul style="list-style-type: none"> Affecter une enveloppe de 366.6 ha dédiée aux implantations économiques dont 117.2 ha déjà viabilisés et 249.4 ha non viabilisés Leur localisation effective est ventilée par commune et par zone d'activités | |
| Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain | <ul style="list-style-type: none"> Au titre de l'exigence de mixité des fonctions urbaines, le développement d'activités économiques de proximité non nuisantes, artisanales et commerciales, doit être favorisé dans le tissu urbain. | |
| Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays | <ul style="list-style-type: none"> Le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT visant l'excellence environnementale, le développement de l'urbanisation des zones d'activités intègre une gestion raisonnée de l'occupation de l'espace avec un impératif de limitation de l'étalement urbain. Les extensions ou créations de zones d'activités seront argumentées par rapport à un projet économique. L'imbrication de différentes fonctions (industries et commerces de détail) ne sera pas autorisée dans les extensions ou création à venir. Le SCoT demande de développer des parcs d'activités attractifs en profondeur. Les études préalables définiront le phasage opérationnel le plus adapté aux contextes locaux et aux vocations des parcs d'activité. Les parcs d'activités structurants, de plus de 5 ha, seront aménagés dans le cadre d'une procédure avec « aménagement d'ensemble » et feront l'objet d'études préalables et opérationnelles permettant de vérifier la faisabilité du projet et de garantir sa qualité urbanistique. Toute nouvelle urbanisation de zones d'activités intégrera un traitement paysager et environnemental Limiter la consommation foncière : le DOG demande à ce que tout nouveau projet d'aménagement de zones d'activités s'attache à une gestion économe de l'espace en s'appliquant à : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Limiter la part des espaces non commercialisables, non nécessaires à une bonne gestion de la zone d'activités ⇒ Éviter le surdimensionnement des zones d'activités, ⇒ Adapter la taille des parcelles au type d'activités, ⇒ Favoriser la mutualisation des espaces. | |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Limitation de l'imperméabilisation des sols : il conviendra d'étudier les solutions techniques appropriées pour réduire l'imperméabilisation des sols. <p>Ces prescriptions se traduiront par des règles spécifiques dans les PLU.</p> | |
| Requalifier les zones d'activité et les friches existantes | <ul style="list-style-type: none"> Planification des aménagements à réaliser : intégration des résultats des études préalables Traitement des friches industrielles : les sites de reconversion industrielle (friches industrielles) feront l'objet d'un recensement dans le cadre des PLU. | |
| Valoriser les zones conchylicoles | <ul style="list-style-type: none"> Le SCOT préserve les zones d'activités conchylicoles définies dans les documents d'urbanisme des communes, De ce fait, il reconnaît leur spécificité économique et leur vocation d'activités stratégiques dans l'économie du Pays de la Baie du Mont Saint Michel | |
| O2 : Raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes | | |
| Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays | <ul style="list-style-type: none"> / | |
| Réguler et organiser les implantations commerciales | <ul style="list-style-type: none"> 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. Adjoindre à tout projet économique une étude en terme de trafic et d'anticipation des diverses mobilités | Dans l'attente du DAC ZACOM = Zone d'aménagement commerciale |
| Affirmer l'armature commerciale en valorisant le commerce de centralités et de proximité | <ul style="list-style-type: none"> 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. | Les centralités se définissent par la conjugaison d'un certain nombre de critères qui ont trait à la densité de logements, l'offre commerciale, voire la présence d'équipements publics, ou d'espaces de convivialité... |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Maîtriser le développement des espaces commerciaux périphériques</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Qualité des aménagements commerciaux périphériques : le développement de l'offre commerciale périphérique devra : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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. | |
| <p>O3 : Intégrer les filières agricole et aquacole</p> | | |
| <p>Création d'une filière de production et de consommation à base de bois énergie</p> | <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur le règlement des PLU pour maintenir, créer voire sauvegarder le patrimoine existant. • 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 difficultés, 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 et les aménagements lourds d'espaces collectifs, etc,... | |
| <p>Création d'une filière de production et de consommation à base d'effluents méthanisés</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir au règlement des PLU des réserves foncières d'équipement collectifs. • Prévoir au règlement des lotissements et des ZA pour prévoir le raccordement à des potentialités d'énergie renouvelable. | |
| <p>Maintien et optimisation de la filière bovine laitière</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 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. | |
| <p>Maintien et optimisation de la filière ovine</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <p>Une réflexion sur une filière ovine 'Pays' et pas que 'prés salés à développer</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • <u>A l'intérieur de l'espace proche du rivage, dans les espaces remarquables et dans la bande des 100 mètres de la limite haute du rivage, les constructions et aménagements sont restreints par la loi Littoral.</u> Toutefois, la construction ou mise aux normes de bergeries pour les troupeaux de moutons de pré-salé sera possible, selon des conditions limitatives, également dans les espaces remarquables. Un guide pour l'implantation des bergeries d'ovins de pré-salé a été élaboré par la Chambre d'agriculture et pourra être utilement consulté. • <u>Bergeries dans l'espace proche du rivage :</u> Les communes permettront la réhabilitation de bergeries existantes et dans la mesure où les besoins, la localisation et les modes de productions actuels le justifient, la construction de nouvelles bergeries. Elles devront veiller à ce que les aménagements répondent à une haute exigence d'intégration paysagère, par leur localisation, les choix de matériaux et les couleurs. Les bergeries, qui relèveront d'un régime exceptionnel, devront avoir le caractère de constructions légères, donc réversibles. Elles ne devront en particulier pas être raccordées aux réseaux. • Elles devront veiller également à ce que les bergeries ne puissent être utilisées ultérieurement pour aucun autre usage, même agricole. A cet effet, elles pourront créer des zones spéciales, très restreintes, pour la maîtrise de la destination des bâtiments. | |
| <p>Une gestion durable des ressources marines à conforter</p> | <ul style="list-style-type: none"> • les PLU devront veiller à ce que les zones d'activités conchylicoles existantes – ainsi que leurs extensions potentielles futures – de manière à ce qu'elles soient préservées de la proximité de zones d'habitat et d'activités nuisantes qui pourraient nuire à la qualité de fonctionnement de ces espaces spécifiques. Leurs accès à l'eau seront préservés. • Emblématiques de l'espace maritime et littoral et également porteurs d'une identité océane du Pays, les sites d'activités conchylicoles devront bénéficier d'actions en faveur de la qualité paysagère de leur environnement (gestion des déchets). Les PLU prévoient également des préconisations architecturales et urbanistiques portant sur les hangars et autres bâtiments d'exploitations afin de garantir leur qualité et leur bonne insertion dans l'espace littoral. Cette valorisation est susceptible de renforcer leur fréquentation touristique et de contribuer à la promotion des produits du terroir de la Baie. • Le SCoT ne prévoit pas de nouvelle zone d'activités conchylicole sauf extension de celles existantes, mais pourra autoriser à l'avenir de nouvelles implantations sous réserve de présentation de projet argumenté sur le plan technique, économique, environnemental et financier. | |
| | <p>O4 : Grands projets structuraux</p> | |
| <p>Implantation d'un organisme de formations supérieures</p> | <p>/</p> | |
| <p>Devenir des barrages</p> | <ul style="list-style-type: none"> • SAGE et Projet Etat | |

| O5 : Vers un tourisme durable | |
|---|---|
| Corréler développement du parc de résidences secondaires et capacité d'accueil touristique | <p>Deux mesures devront conduire à raisonner la capacité d'accueil touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 |
| Soutenir le développement de l'offre en hébergements, équipements et produits touristiques en milieu rural, en milieu urbain et sur le littoral | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les PLU et autres documents d'urbanisme de rang inférieur permettront les transformations de fermes ou de bâtiments agricoles, au caractère patrimonial reconnu, destinés 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. ▪ Sur le littoral, les PLU des communes touristiques permettront l'accueil des équipements nécessaires au développement touristique, notamment les hébergements touristiques banalisés, en favorisant une densification raisonnée de l'urbanisation et une préservation des paysages et du patrimoine bâti identitaire du Pays de La Baie du Mont Saint Michel sous réserve de satisfaire aux objectifs d'une capacité d'accueil touristique raisonnée. |
| Mettre en place des politiques de développement touristique sectorielles | <p>Tourisme et nautisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement de ports de plaisance n'est autorisé qu'en extension du site existant du port de Granville. ▪ En dehors de ce périmètre portuaire, l'accueil des navires de plaisance sera organisé en mouillages en conformité avec la Loi Littoral. ▪ Tout projet nouveau sera pensé collectivement à l'échelle du bassin de navigation. ▪ Concernant la plaisance légère, les PLU des communes littorales devront identifier et valoriser les possibilités de création d'infrastructures de mise à l'eau sous réserve de leur faisabilité économique et environnementale. ▪ Plaisance et protection de l'environnement : la sensibilité et la multiplicité des usages de la frange littorale (Baignade, pêche à pied, conchyliculture, pratiques nautiques...) impose une réduction des risques de pollution (bactériologique, métaux lourds...). Tous les sites susceptibles d'accueillir des travaux de |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>carénage ou d'entretien lourd des bateaux de plaisance devront être équipés en matériel permettant une récupération et le traitement des déchets générés par les activités de plaisance (ex. « dispositifs de traitement des eaux de carénage, de pompage de eaux de fond de cale, des eaux usées, de collecte des déchets... »).</p> <p>Tourisme et randonnée pédestre, cyclo et équestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ... | |
| O6 : Transports et déplacements | | |
| Synthèse des outils | <p><u>Le règlement du PLU (graphique et écrit) devra préciser :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ - 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. <p><u>Le PLU devra préciser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ - 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 et de programmation, les aménagements souhaités | |