

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



	RECOMMANDATIONS	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	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Numériser les données liées au foncier dès leurs entrées. ▪ Favoriser la diffusion des fichiers pour une bonne appropriation du territoire par tous et par les SCoT voisins 	
	O2 : Règles et documents d'urbanisme	
RNU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réflexions en vue de préciser l'application des règles pour une maîtrise de l'urbanisation et une préservation de l'environnement, dans un cadre intercommunal, en lien avec les documents supra. ▪ Tendre au moins vers une carte communale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au stade des analyses et réflexions, une configuration « administrative » de l'intercommunalité n'est pas forcément nécessaire ▪ 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
Carte communale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendre au moins vers un PLU 	
PLU (et POS encore en vigueur)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ S'inspirer, de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) 	
	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"> ▪ Mettre en œuvre des P.L.U. intercommunaux. 	
	O4 : Pour une maîtrise de la consommation d'espace consacrée à l'habitat	
Vers une solidarité territoriale pour l'accueil de l'habitat neuf sur foncier nu	<p>Pour les communes du Pays de la Baie du Mont Saint Michel encore soumises au RNU, tendre vers l'élaboration d'une carte communale, ou le cas échéant d'un P.L.U. A défaut, elles sont appelées à mener au moins une « réflexion préalable » visant à inventorier les espaces sensibles à proximité des secteurs appelés à accueillir des constructions (espaces naturels ou agricoles, qualité agronomique, paysages) et déterminer les conditions à respecter pour une insertion réussie des constructions nouvelles</p> <p>L'élaboration de la carte communale constitue l'occasion de réaliser pour les espaces dont la sensibilité (écologique, paysagère, socio-économique) le justifie, la même</p>	

	réflexion que dans le cadre d'un PLU. Cette réflexion permet aussi de sensibiliser les acteurs du cadre bâti.	
Consommation d'espace par l'habitat : maîtrise et solidarité	<ul style="list-style-type: none"> Au-delà de la maîtrise de consommation d'espace, l'objectif de ces dispositions est d'inciter l'ensemble des communes, y compris les plus petites, à mener une réflexion sur la meilleure manière, pour leur propre territoire, d'accueillir des constructions nouvelles en respectant l'environnement dans toutes ses dimensions. Ainsi pourra-t-on, progressivement, avancer vers un équilibre harmonieux au sein des espaces ruraux et littoraux. Mise en place d'un SIG 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
O5 : Pour un équilibre entre les espaces urbains, /à urbaniser et les espaces agricoles		
Une gestion économe du sol	<ul style="list-style-type: none"> Prise de conscience de la nécessité de limiter l'étalement urbain en liant étroitement urbanisation et capacité d'accueil, Modération dans la création d'infrastructures routières nouvelles et une optimisation des existantes 	<ul style="list-style-type: none"> 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>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>
Préservation de la vocation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <u>Communes au RNU</u> : une analyse des exploitations agricoles au voisinage des secteurs urbanisés susceptibles de recevoir des constructions nouvelles serait profitable. <u>Zones Agricoles Protégées</u> : Le SCoT encourage les communes à instituer des Zones Agricoles Protégées (ZAP) qui consistent à créer une servitude d'utilité publique permettant de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles les plus stratégiques. C'est ainsi, par exemple, que les terres maraîchères pourraient être protégées, après concertation entre communes voisines. L'institution de ZAP devrait ainsi permettre de sécuriser durablement le foncier agricole pour éviter la spéculation 	
Préserver, ou créer si besoin, les conditions favorables pour une agriculture littorale économiquement viable	<ul style="list-style-type: none"> Mener une réflexion à échelle large sur un projet d'agriculture durable pour le littoral sous pression. 	

**Permettre l'implantation de
bergeries de prés salés**

- Le PADD du PLU souligne la volonté de soutien porté à cette activité agricole particulière, caractéristique de l'économie et du paysage locaux, justifiant des dispositions spécifiques dans le cadre de l'application de la loi littoral.
 - Par référence aux documents précités (Guide ressources), le PLU explique et justifie d'une part la nécessité de proximité de l'eau pour les ouvrages en question, d'autre part les dispositions envisagées pour permettre l'édification de bergeries dans le respect de l'environnement : identification des sites potentiels par un zonage spécifique, analyse paysagère et environnementale des sites concernés, dispositions réglementaires.
 - Un certain nombre de points est à prendre en compte dans le PLU :
 - l'implantation de bergeries nécessaires à l'élevage ovin de pré-salé peut être autorisée, sous condition d'un caractère léger et réversible.
 - le projet de construction ne doit pas nécessiter la création d'une voirie nouvelle et de réseaux nouveaux dans le site (confirmation du caractère léger et réversible)
 - l'implantation par rapport aux voies et espaces publics est à préciser, ainsi que l'implantation par rapport aux limites séparatives
 - l'emprise au sol maximale peut être précisée en fonction du caractère du site (à étudier selon les critères économiques et d'exploitation).
 - la hauteur maximale du bâti est à préciser, en tenant compte du paysage et des exigences techniques
- l'aspect réversible des installations est à prendre pris en compte ainsi que la recherche d'un aspect extérieur de qualité, avec des volumes simples et des matériaux à l'aspect fini satisfaisant

	RECOMMANDATIONS	REMARQUES
Orientation politique	DOG-chapitre 2 : Application de la loi 'Littoral'	
	O1 : Conditions d'urbanisation	
<p>La capacité d'accueil</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans tous les cas, plus l'échelle de réflexion sera large, plus la pertinence de celle-ci sera avérée. ▪ Les communes sont encouragées à élaborer une stratégie intercommunale sur cet aspect, afin de ne pas reporter la pression sur les communes les moins contraignantes dans ce domaine. ▪ 3 intercommunalités pourraient être envisagées, associant aussi les communes rétro-littorales voisines : <ul style="list-style-type: none"> - de Muneville à Jullouville (Granvillais) - de Carolles à Genêts (sites exceptionnels) - de Vains au Mont Saint Michel (l'avranchin, et l'approche du Mont en site naturel) 	
<p>Rappel de la loi littoral et harmonisation des documents</p> <p>Compléments pour la qualité de l'urbanisme dans les communes littorales</p>	<p>Se référer au Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel très récemment publié (<i>Association Interdépartementale Manche / Ille et Vilaine-2011</i>), pour l'ensemble des chapitres.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès à la mer et paysages <ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT recommande d'aménager les routes littorales de manière à valoriser les vues sur la mer. - Les infrastructures de stationnement permettant l'accès à la mer seront rendues le moins visible possible, et on évitera dans la mesure du possible les aménagements paysagers trop « minéraux » pour privilégier l'enherbement et l'utilisation d'essences végétales locales ▪ Pour les campings, bien que leur aménagement les apparente quelque peu à une zone urbanisée, un zonage de type « N indicé » peut être envisagé, excluant tout changement de destination. Dans les EPR, les extensions ne peuvent en principe pas être autorisées <p>Pour les campings et PRL, les articles A 111-6 à A 111-10 contiennent des dispositions permettant d'appuyer les exigences en matière de mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques : impact visuel, voies de circulation,...</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>	
<p>O2 : Projets structurants supra-communaux</p>		
<p>Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont Saint Michel :</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les aménagements qui seront entrepris sur le village commercial de La Caserne – notamment dans le cadre de d'organisation de la nouvelle desserte auront le souci de valoriser 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. ▪ La démarche sera complémentaire de celle engagée en faveur de la certification environnementale des nouveaux bâtiments tertiaires (commerces et hébergements touristiques) Les équipements commerciaux et touristiques existants trouveront intérêt à voir se développer des démarches de requalification architecturale, paysagère et environnementale, en accord avec les efforts entrepris en faveur de la valorisation du site et de la Baie. 	
<p>Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés au projet de port de Granville</p>	<p>La communication sur les éléments cités en prescriptions à destination des usagers du port permettrait de sensibiliser ceux-ci, notamment les plaisanciers, à la nécessité de pratiques respectueuses du site</p>	

	RECOMMANDATIONS	REMARQUES
Orientation politique	DOG-chapitre 3 : L'excellence environnementale	
	O1 : Gestion de l'espace	
Les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclencher les études en tant que de besoin pour affiner la première approche Trame Verte et franges associées ▪ Concertation avec le monde agricole pour aboutir à des recommandations <ul style="list-style-type: none"> ⇒ pour la préservation et la valorisation des prairies et du bocage (élevage, bois énergie, méthanisation, etc.) ⇒ pour le développement de la culture biologique ⇒ pour la gestion des espaces périurbains et de respiration (maraîchage) ▪ Concerter avec le monde forestier pour aboutir à des recommandations pour la préservation et la valorisation des espaces boisés ▪ Concerter avec les gestionnaires de l'espace public pour aboutir à des recommandations pour le développement, la préservation et la valorisation des espaces verts urbains et périurbain, si possible avec une connotation 'Nature en Ville' ▪ Concerter avec les acteurs du tourisme pour la valorisation et la découverte des actions en faveur de la trame verte ▪ Intégrer des données au SIG ▪ Déclencher les études en tant que de besoin pour affiner la première approche Trame Verte et Bleue ▪ Concourir à la réalisation de documents d'urbanisme et d'aménagement comportant des cahiers de prescription en faveur de la trame verte et bleue ▪ Pour les communes soumises au RNU, il s'agit au moins d'examiner si le site d'implantation d'un projet est susceptible d'être concerné par une continuité verte ou bleue, et si oui, quelles dispositions sont prises pour éviter une fragmentation. Par exemple haie bocagère préservée même en bordure de voie, absence de clôture ou clôture franchissable ne créant pas de dégâts pour les haies bocagères, faible artificialisation de l'espace concerné, etc. ▪ Les problématiques liées aux infrastructures supportant les transports (fragmentation, ou vecteur de développement de biodiversité) seront traitées afin de les intégrer au mieux dans les projets d'aménagement, et autant que possible en amont de la conception du projet. ▪ Afficher et prendre en compte les principes et capacités de gestion de l'espace naturel 	

	<p>et agricole et dans la conception des aménagements – charte de bonnes pratiques, cahiers de prescription, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclencher le diagnostic agricole pour envisager l'évolution de l'occupation du sol ▪ Déclencher la concertation avec les différents acteurs et pratiquants de l'espace concerné. ▪ Prendre appui sur le Parc Naturel Maine Normandie pour harmoniser les pratiques sur ce territoire transversal 	
La gestion des paysages	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des données au SIG ▪ Déclencher une réflexion sur les cônes de vue et l'appréhension du paysage en lien avec l'atlas 	
La gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des données au SIG ▪ Concertation sur les zones de risques moyens pour l'application de zone 'tampon' à l'aménagement 	
Les SDAGES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclencher les études en tant que de besoin pour affiner la première approche Trame Bleue ▪ Concertation avec les gestionnaires de l'espace public pour aboutir à des recommandations pour le développement, la préservation et la valorisation des espaces verts urbains et périurbain, si possible avec une connotation 'Nature en Ville' ▪ Concertation avec les acteurs du tourisme pour la valorisation et la découverte des actions en faveur de la trame verte ▪ Intégration des données au SIG 	
La gestion de la submersion marine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des données au SIG ▪ Pour les digues : réflexion à mener au niveau d'une stratégie d'ensemble pour la préservation des paysages actuels 	
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Echanges interscot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation prévue à la révision du SCoT
Le Parc Marin	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Echanges interscot avec le Parc Naturel Marin Golfe Normand Breton 	
O2 : Gestion des pratiques		
Les mouvements du sol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il pourrait être judicieux que le PLU puisse prévoir une réflexion sur les affouillements et les déblais/remblais 	
En direction des aménageurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il pourrait être judicieux que le PLU puisse prévoir une réflexion sur les affouillements et les déblais/remblais 	
En direction de la ruralité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il pourrait être judicieux que le PLU puisse prévoir une réflexion sur la 	

	cohabitation avec le monde agricole et ses différentes typologies de production.	
En direction de l'occupation terrestre et aquatique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de maîtriser les pollutions d'origine agricole et urbaine, les communes ou leurs groupements, en présence d'une problématique forte, impulseront des programmes d'actions des bassins versants (SAGE ou autres) ▪ Pratiques agraires : Les agriculteurs devront anticiper ces questions à l'occasion de créations et extensions d'exploitations: création d'abreuvoirs, mise en place et maintien de bandes enherbées le long des cours d'eau, usage des prés salés limité aux seules exigences des règles de l'AOC, etc. <p>En ce qui concerne l'usage des prés salés, ces dispositions ne font pas obstacles à l'application des autorisations d'occupation temporaires du domaine public maritime et à leurs prescriptions particulières.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposer le développement des énergies renouvelable au mieux des situations soit sous la forme d'unité de production soit en accompagnement des projets d'habitat dans le cadre d'un urbanisme vertueux (cf. chapitre 4) 	
Soutenir l'excellence dans le développement économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets industriels pariant sur la qualité, l'innovation ▪ Valoriser la R&D au sein des entreprises locales ▪ Encourager les transferts technologiques. 	
Favoriser le développement des réseaux d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au titre de la solidarité territoriale et de l'action économique, encourager la constitution de 'grappe d'entreprises' autour de filières économiques en développement (ex. des écomatériaux) <p>⇒ Inciter des entreprises du Granvillais, de l'Avranchin et du Mortainais à intégrer des réseaux d'entreprises communs (ex. des entreprises de l'Avranchin ou du Granvillais dans Nove@)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commande publique volontariste par exemple dans le cas de la filière écomatériaux
Une gestion durable des ressources marines à conforter	<ul style="list-style-type: none"> • Le SCoT doit permettre de continuer d'examiner la compatibilité de ces pratiques multiples avec la préservation des milieux naturels et ce faisant préciser l'impact connu ou pressenti de ces pratiques sur les habitats marins à enjeu patrimonial, ainsi que sur les espèces à enjeu patrimonial ou économique. • Le développement des activités liées à la mer via des zones d'activités conchylicoles peut être envisagé de manière communautaire. Le littoral intéresse de nombreuses activités économiques, dont la forte concentration sur la mince frange côtière peut conduire à des concurrences d'usage. Le SCoT entend favoriser le développement des activités nécessitant une proximité immédiate à la mer, et agir en faveur d'un littoral vivant et actif. C'est ainsi le cas des activités conchylicoles qui participent pleinement à l'économie maritime du Pays de la Baie du Mont Saint Michel et renforcent son identité maritime et son 	

	<p>attractivité touristique. Cependant, cette activité est fortement dépendante de la qualité des eaux littorales dont le maintien induit une action forte des communes tant au niveau de l'urbanisme que de la qualité de l'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enfin, le SCoT souhaite encourager la transformation agroalimentaire des produits conchylicoles dans le Pays de la Baie du Mont Saint Michel : la préconisation de cette orientation induit une réflexion préalable en amont, en partenariat avec les professionnels et services concernées, sur les conditions de réorganisation des process actuels de transformation et des circuits fonctionnels (approvisionnement - transformation – distribution). Les circuits courts de distribution seront dynamisés. • Selon les projets des professionnels, la dégustation directe sur site est autorisée afin de conforter leur fréquentation touristique et valoriser la vente directe. Des espaces pour la vente sur place sont à organiser dans toutes leurs dimensions : accueil sanitaire, gestion et valorisation des déchets. ▪ Planification des zones marécottes : les collectivités locales compétentes devront veiller à satisfaire les besoins des entreprises conchylicoles afin de pérenniser et développer leur activité, dans le bon respect des équilibres environnementaux et de la faisabilité des projets. 	
<p>En direction de l'occupation aérienne et de la covisibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enclencher une réflexion en lien avec les schémas de secteurs pour une efficacité sur un schéma de déplacement ▪ Enclencher une réflexion sur le positionnement de la commune vis-à-vis de cône de visibilité important 	

	RECOMMANDATIONS	REMARQUES
Orientation politique	DOG-chapitre 4 : Pratiques vertueuses en urbanisme	
	O1 : La 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>Concernant la qualité des paysages et les co-visibilités, plusieurs approches ont déjà été réalisées et fournissent un excellent cadre aux réflexions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - carte précisant les visibilités et co-visibilités proches et éloignées avec le Mont sur la partie sud du pays de la Baie - « Etudes paysagères dans l'objectif d'un développement urbain maîtrisé, durable et cohérent des 14 communes littorales de la Baie du Mont St Michel » (<i>Symel - 2003</i>) - analyses et actions les plus significatives menées dans le cadre de l'opération Grand Site. (<i>Symel - 2007</i>). - Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel très récemment publié (<i>Association Interdépartementale Manche / Ille et Vilaine- 2011</i>), pour l'ensemble des chapitres. <p>Concernant plus particulièrement les projets éoliens, on se réfèrera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au « Guide pour une implantation raisonnée des éoliennes dans les paysages de la Manche » (Conseil Général 50) - aux études du Schéma Eolien de la Manche - au Schéma Régional Eolien 	
Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont Saint Michel :	<p>La démarche de qualité sera complémentaire de celle engagée en faveur de la certification environnementale des nouveaux bâtiments tertiaires (commerces et hébergements touristiques) Les équipements commerciaux et touristiques existants trouveront intérêt à voir se développer des démarches de requalification architecturale, paysagère et environnementale, en accord avec les efforts entrepris en faveur de la valorisation du site et de la Baie.</p>	
	O2 : Mixité urbaine et sociale	
Pour une meilleure mixité sociale et urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SCoT encourage les mesures permettant de gérer intercommunale le développement de l'habitat sous toutes ses formes, notamment l'élaboration d'un PLU intercommunal avec volet habitat valant PLH. ▪ Pour les deux pôles majeurs et les pôles principaux de services identifiés au PADD, ainsi que les communes littorales balnéaires (Donville, St Pair, Jullouville, Bricqueville, Bréville et Carolles) où cette valeur n'est pas atteinte, les PLU pourront prévoir après 	Les dispositions envisagées seront cohérentes avec la politique relative à la construction de logements sociaux menée par l'Etat et la Région

	<p>analyse une offre en logements locatifs sociaux tendant à atteindre 70 unités pour 1000 habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur la base des réflexions et dispositions précédentes, les documents d'urbanisme, et plus particulièrement ceux des pôles majeurs et des pôles principaux de services prévus au PADD, apporteront réflexions et propositions sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les conditions de maintien, voire de redynamisation, de la mixité urbaine et sociale dans les centres bourgs et les centres villes à travers notamment les opérations d'aménagement (valorisation des espaces publics, accessibilité, ...) et de renouvellement urbain. Le maintien de la vitalité du commerce de proximité, comme des services et des équipements, est à ce prix. ▪ Les conditions de mixité urbaine et sociale dans les nouveaux quartiers : diversité de l'offre parcellaire et des types d'habitat, introduction du commerce et de l'artisanat non nuisant dans les secteurs en greffe sur l'urbanisation existante... ▪ La création d'un véritable « réseau d'espaces publics de qualité » capable de favoriser la convivialité ▪ Les logements sociaux trouvent intérêt à être localisés à proximité de services et d'espaces de liberté (verts et de jeux), et répartis sur le territoire aggloméré au fur et à mesure des opérations tant de renouvellement urbain que de construction neuve. <p>Rappel : plusieurs articles du code de l'urbanisme offrent à la collectivité publique des moyens pour imposer et favoriser la création de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article L 123-1-5 16e permet de créer certains secteurs particuliers, identifiés par une trame spécifique au document graphique, dans lesquels peut être exigé un quota de logements sociaux (servitudes de mixité sociale). Cette règle s'impose alors à l'aménageur privé ou public lors de l'aménagement du secteur. - L'article L 127-1 permet, dans ces secteurs, et dans d'autres à délimiter, une majoration du volume autorisé par les différents articles du règlement pouvant atteindre jusqu'à 50% pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux... <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des orientations d'aménagement et de programmation peuvent renforcer la règle, notamment en précisant les principes de formes urbaines attendus. 	
O3 : Renouvellement urbain et résorption de la vacance		
<p>Redynamiser les quartiers anciens et économiser l'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'appréciation de la capacité de renouvellement urbain (recensement des espaces « potentiellement mutables - friches d'activités, secteurs vétustes, formant des poches dans le tissu existant - et échéances probables) demande une analyse fine du tissu existant et un suivi attentif des mutations. Pour les communes dotées d'un P.L.U., cet aspect peut être résolu par le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Pour les autres communes, l'exercice est plus délicat et demande une participation active des notaires et agents immobiliers. Dans tous les cas, la concertation publique est nécessaire pour expliquer et faire partager la problématique. <p>Cette étude du tissu existant peut conduire à l'instauration de préemptions...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dispositions envisagées seront cohérentes avec la politique relative à la construction et la réhabilitation de logements menée par l'Etat et la Région

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une étude type « plan de référence » peut contribuer de manière très intéressante à l'approche de la réalité du renouvellement urbain local et des échéances envisageables, en tenant compte de l'évolution prévisible (souhaitable...) des équipements et services. C'est un bon moyen d'aborder de manière partagée les dimensions de la mixité urbaine. ▪ A noter le fait que les lotissements réalisés dans les années 60 arriveront sous peu à un stade clef de leur gestion patrimoniale par ceux qui les ont édifiés (50 années d'occupation) et peuvent constituer, par leur inadéquation aux conditions de vie et de données énergétiques actuelles, des friches potentielles, donc des secteurs de renouvellement urbain en puissance. ▪ Dans certaines communautés de communes, elle atteint voire dépasse 12% du parc de logements, et même dans les communautés de communes littorales, où elle dépasse toujours 5%, la vacance demeure importante, et a même tendance à augmenter au cours des années 2000 alors que l'on construit de nombreux logements neufs... Les causes de la vacance décelée par l'INSEE sont variées et locales : logements en promotion immobilière non encore vendus, logements anciens vétustes et insalubres, logements simplement mal adaptés ou avec un environnement nuisant, et souvent manque de moyens financiers des propriétaires pour la rénovation,... <p>Une réflexion locale conjointe des collectivités publiques et des professionnels de l'immobilier sur le problème doit permettre de mesurer le poids des logements potentiellement réhabilitables afin de contribuer à l'effort de redynamisation des centres bourgs et de limitation de la consommation foncière. La mise en œuvre d'OPAH constitue un des moyens de satisfaire l'objectif, en combinaison avec d'autres procédures concernant notamment le commerce et l'artisanat.</p>	
O4 : Equipements Structurants		
<p>Promouvoir la qualité des grands équipements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) ▪ Qualité de l'équipement : l'implantation de tout projet structurant sur le territoire du SCoT, veillera à satisfaire un triptyque qualitatif autour de : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ l'accessibilité multimodale, avec des propositions en faveur de l'accessibilité en mode collectif, de cheminements doux et d'organisation du stationnement en préservant le paysage, ⇒ la qualité environnementale de l'équipement, respectant une norme HQE, valorisant son incidence sur le fonctionnement urbain et /ou rural, et satisfaisant des impératifs de création / qualité architecturale ▪ son insertion paysagère. 	

O5 : Gestion des bâtiments existants à valeur patrimoniale		
Conserver la mémoire du bâti traditionnel de valeur dans l'espace rural	S'inspirer du « Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel », Chapitres 4 et 7	
O6 : Qualité des documents d'urbanisme et des opérations		
Promouvoir une réflexion suffisamment approfondie en amont des projets d'urbanisation nouvelle	<p>S'inspirer du Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel très récemment publié (<i>Association Interdépartementale Manche / Ille et Vilaine-2011</i>), Chapitres 1, 3, 5</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La démarche de la colonne « prescriptions » peut être menée avant ouverture à l'urbanisation pour les secteurs à plus long terme. ▪ La nature peut pénétrer la ville : <ul style="list-style-type: none"> - éviter d'artificialiser certains espaces de « coulées vertes ou bleues » en conservant la végétation initiale du lieu humide et limitant les chemins. - maintenir les haies bocagères et leur continuité à l'intérieur même des opérations urbaines - maintenir des bandes enherbées continues le long des cours d'eau et fossés ▪ Lancer des chartes paysagères par communauté de communes en cohérence avec une charte 'Pays' à construire ▪ Le recours à l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) peut être intéressant pour les « villages patrimoine » 	
Promouvoir des opérations de qualité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SCoT recommande aux communes et aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme et d'habitat de rechercher la maîtrise des opérations dans l'espace et dans le temps. Selon les conclusions des études préalables sur le type de procédure à mettre en œuvre, notamment en fonction de l'intérêt stratégique et de la sensibilité, elles peuvent ainsi : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Soit intervenir plus ou moins directement pour gérer l'aménagement, sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) en régie ou concédée, ou de lotissement communal, ou encore de PAE (Plan d'Aménagement d'Ensemble)*. L'instauration de la PVR (participation aux voiries et réseaux) permet d'urbaniser des espaces non encore viabilisés sur la base d'un plan d'ensemble et d'une participation financière des constructeurs* ⇒ Soit laisser entièrement la maîtrise de l'opération à des aménageurs (Lotissement privé, Association Foncière Urbaine (AFU)). Dans ce cas, le SCoT encourage fortement les communes à développer dans leur PLU des 	

	<p>« orientations d'aménagement et de Programmation » qui donnent les principes d'aménagement voulus par la collectivité sur les secteurs concernés : formes urbaines à privilégier et densités associées, continuités viaires et de liaisons douces, espaces à préserver, implantation particulière des constructions, etc., avec lesquels les projets doivent être compatibles. La « convention de projet urbain partenarial » permet en outre à la commune de faire financer par les propriétaires, constructeurs ou aménageurs d'une opération privée tout ou partie des équipements publics situés en dehors de cette opération et répondant aux besoins des usagers ou habitants du secteur concerné.</p> <p><i>*La réforme de la fiscalité (loi de finance n° 2010- 1658 du 20/12/2010).</i></p> <p>- met fin au dispositif de la participation pour PAE à compter du 1^{er} mars 2012. Elle peut toutefois être prescrite au-delà de cette date si le PAE est exécutoire antérieurement (sauf exceptions).</p> <p>- Met fin au dispositif de la PVR à compter du 1^{er} janvier 2015. Dès qu'une délibération est exécutoire, la PVR peut être prescrite dans les autorisations, même au-delà du 1^{er} janvier 2015, sauf si la PVR est abrogée par délibération, et sauf dans les secteurs où le taux de Taxe d'Aménagement est supérieur à 5%.</p>	
<p>Préciser la notion de densité</p>	<p><i>(recommandations devenues prescriptions)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La densification du bâti est un facteur clef dans la limitation de l'étalement urbain. Outre les obligations résultant de la surface maximale de consommation d'espace, elle sera analysée et orientée dans les OAP. ▪ Pour l'habitat, la densité s'exprime généralement en « nombre de logements par hectare ». On comprend bien qu'en fonction du type de logement choisi, on obtient une densité moyenne plus ou moins importante de logements. Des surfaces de parcelles plus importantes vont abaisser la densité et augmenter la superficie nécessaire pour un nombre de logements identique, et inversement pour des plus petites surfaces. ▪ Pour le calcul, la densité intègre les voiries, les espaces publics, les équipements collectifs et les espaces verts. Néanmoins, peuvent être exclus de la superficie prise en compte les principaux espaces libres « non constructibles » pouvant être localisés à l'intérieur du périmètre de l'opération (espaces protégés au titre de la trame verte et bleue, marges de recul imposées le long des routes, autoroutes et voies express, lignes haute tension, espaces grevés par des servitudes, etc.) ; Par ailleurs, le calcul s'effectue par secteurs globalement homogènes. 	

<p>Maîtriser l'urbanisation liée aux habitations légères de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les communes avec carte communale ou au RNU, le SCoT souhaite que soit examinés avec la plus grande attention les projets de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs. 	
<p>O7 : La qualité environnementale et énergétique des constructions</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU peut imposer aux opérations de mettre en œuvre des dispositifs permettant de réduire sensiblement la consommation d'eau potable d'un quartier nouveau, avec une recherche de mutualisation limitant les coûts induits. Il peut aussi imposer une limitation de la superficie imperméabilisée sur le terrain... ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU peuvent préciser un certain nombre de points pour la qualité des opérations et des constructions. Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ▪ SOUS RESERVE DE LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES, IL EST RECOMMANDE : - d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle, - de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en été, de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables – en lien avec le SRE et les ZDE du territoire en particulier 	
<p>Vers des opérations de qualité pour favoriser des constructions économes en énergie</p>	<p>DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS</p> <p>La forme du parcellaire impacte directement les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement. On veillera donc tout particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir, en fonction de leur destination (habitat, activités, équipements). ▪ Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées). ▪ Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain. 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous). <p>IMPLANTATION / EXPOSITION DU BATI :</p> <p>L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment.</p> <p>L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.</p> <p>Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine pour l'habitat. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.</p> <p>Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie</p> <p>Pour une majorité des lots destinés à l'habitat, on veillera donc tout particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser le bâtiment de façon à positionner : <ul style="list-style-type: none"> - les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) plutôt au sud et à l'Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle. - les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) plutôt au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants. ▪ Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations. ▪ Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces 	
--	---	--

	<p>résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique. ▪ Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs. ▪ Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord. ▪ Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants. <p>Pour les constructions ayant une autre destination, l'implantation et l'orientation seront adaptées à l'occupation des locaux (bureaux, salles de réunions, locaux de service,...) pour rechercher au mieux l'éclairage naturel et le confort thermique en toutes saisons.</p> <p>VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES</p> <p>La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.</p> <p>Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.</p> <p>D'une façon générale, on veillera à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la compacité des constructions, favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions. ▪ Prévoir en amont l'optimisation de la surface offerte par la parcelle pour permettre la réalisation d'extensions du bâtiment et l'implantation de nouvelles constructions (bureaux complémentaires, annexes à l'habitation, ...). Prévoir aussi l'évolutivité du bâtiment : transformation de l'ancien garage en pièce à 	
--	--	--

	<p>vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement : ▪ mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...), ▪ localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage des espaces verts ou du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...), ▪ mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur), <p>Pour les bâtiments d'activité, on privilégiera les réponses architecturales favorisant les extensions ultérieures et la mobilité intérieure pour prendre le mieux possible en compte une évolution des activités et les mutations du bâti qui accompagnent cette évolution.</p> <p>OUVERTURES :</p> <p>La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.</p> <p>Pour l'habitat, on veillera donc tout particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3. ▪ Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4. ▪ Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6. <p>Pour les autres destinations, il s'agira de combiner éclairage naturel et confort thermique, avec l'emploi par exemple de dispositifs de contrôle de l'ensoleillement (brises-soleil,...).</p> <p>AMENAGEMENTS DES ABORDS – PLANTATIONS :</p> <p>En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles</p>	
--	---	--

	<p>caduques (ombre portée).</p> <p>On veillera donc tout particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver. ▪ Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines. ▪ Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en été et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre. ▪ Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales. 	
Maîtriser la présence des éoliennes dans le paysage	<p>Le « Schéma Régional Eolien » et le « Guide pour une implantation raisonnée des éoliennes dans les paysages de la Manche » (Conseil Général 50), ainsi que les études du « Schéma éolien de la Manche », contiennent un éventail de recommandations auxquelles on pourra utilement se référer.</p>	
O8 : Les espaces de transition entre villes et campagnes		
Entrée de villes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la qualité de l'ensemble des entrées de villes dans les projets d'extensions urbaines et d'aménagement urbain <p>Se référer au Guide de l'aménagement et de la construction dans la baie du Mont Saint Michel très récemment publié (<i>Association Interdépartementale Manche / Ille et Vilaine-2011</i>), chapitres 1, 3, 5, 6.</p>	
	<p>Prendre en compte la réflexion sur la publicité extérieure dans les projets d'aménagement (exclusion dans les règlements de lotissement par exemple)</p>	
O9 : Prise en compte de la trame verte et bleue		
Préserver les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déclencher les études en tant que de besoin pour affiner la première approche Trame Verte et Bleue ▪ Concourir à la réalisation de documents d'urbanisme et d'aménagement comportant des cahiers de prescription en faveur de la trame verte et bleue ▪ Pour les communes soumises au RNU, il s'agit au moins d'examiner si le site d'implantation d'un projet est susceptible d'être concerné par une continuité verte ou bleue, et si oui, quelles dispositions sont prises pour éviter une fragmentation. Par exemple haie bocagère préservée même en bordure de voie, 	

	<p>absence de clôture ou clôture franchissable ne créant pas de dégâts pour les haies bocagères, faible artificialisation de l'espace concerné, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les problématiques liées aux infrastructures supportant les transports (fragmentation, ou vecteur de développement de biodiversité) seront traitées afin de les intégrer au mieux dans les projets d'aménagement, et autant que possible en amont de la conception du projet. ▪ Afficher et prendre en compte les principes et capacités de gestion de l'espace naturel et agricole et dans la conception des aménagements – charte de bonnes pratiques, cahiers de prescription, etc. ▪ Déclencher le diagnostic agricole pour envisager l'évolution de l'occupation du sol ▪ Déclencher la concertation avec les différents acteurs et pratiquants de l'espace concerné. ▪ Prendre appui sur le Parc Naturel Maine Normandie pour harmoniser les pratiques sur ce territoire transversal 	
	O10 : Prise en compte des risques	
Les risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SCoT souhaite qu'une réflexion approfondie sur les zones tampons associées aux risques soit apportée 	
Les risques technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SCoT souhaite qu'une réflexion approfondie sur les zones tampons associées aux risques soit apportée 	

	RECOMMANDATIONS	REMARQUES
Orientation politique	DOG-chapitre 5 : Performance économique	
	O1 : L'offre foncière à destination des parcs d'activités et des implantations commerciales	
Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain	/	
Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au titre de la diversité de leur desserte, les PDE/PDIE et le covoiturage seront encouragés 	
Requalifier les zones d'activité et les friches existantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager les collectivités à engager des démarches de reconversion et de requalification des zones d'activité existantes ▪ Etablis selon un prévisionnel de priorités d'actions par les maîtres d'ouvrage respectifs, les programmes de requalification des sites d'activités existants reposeront sur une étude préalable identifiant, en étroite relation avec les entreprises implantées, les points noirs à résorber ainsi que les actions prioritaires à conduire en termes d'aménagement des espaces publics, d'accessibilité et de desserte, de signalétique, d'insertion architecturale et paysagère des bâtiments dans leur espace proche et au sein du site d'activités, de nouveaux services à offrir aux entreprises... ▪ Des études techniques complémentaires pourront être nécessaires le cas échéant afin de déterminer le niveau de contraintes à lever avant de pouvoir envisager une reconversion du site avec l'implantation de nouvelles entreprises 	
Valoriser les zones conchylicoles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer le schéma Régional conchylicole d'Ille et Vilaine pour participer au développement de la filière 	
	O2 : Raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes	
Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays	Au titre de la diversité de leur desserte, les PDE/PDIE et le covoiturage seront encouragés	
Réguler et organiser les implantations commerciales	/	<p>Dans l'attente du DAC</p> <p>ZACOM = Zone d'aménagement commerciale</p>

<p>Affirmer l'armature commerciale en valorisant le commerce de centralités et de proximité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La présence du commerce dans le tissu urbain doit être repensée en termes d'attractivité, de cohésion sociale et de convivialité / aménités urbaines. • Au-delà des dispositions en faveur de la convivialité des espaces publics et de l'organisation de la circulation et du stationnement, des efforts seront entrepris en faveur de la qualité des ambiances urbaines et du plaisir à y déambuler : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ attractivité des enseignes et des façades commerciales, ⇒ valorisation des éléments patrimoniaux de caractère • Dans les villes les plus importantes, sera recherchée l'implantation d'enseignes attractives susceptibles de favoriser une nouvelle offre innovante, de produits originaux et spécifiques. • Dans les cœurs de bourgs des espaces ruraux, une démarche similaire favorisant l'accueil d'activités commerciales ou des services à la population nouvelles, confortant la qualité de l'offre à la population sera activée • Le SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel recommande la mise en place de périmètres de centralité commerciale, dans les PLU, dans les deux pôles urbains majeurs, les pôles principaux de service et dans les communes balnéaires où les implantations de tout type de commerce, y compris des plus de 1000 m², sera permise sous réserve de l'obtention des autorisations d'exploitation commerciale. • Cette disposition favorisera la maîtrise des mutations de locaux commerciaux ou de services. En effet, par application de l'article L.214-1, L214-2, et L214-3 du Code de l'Urbanisme, « le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ». • Les PLU des communes traduiront ces dispositions générales et permettront notamment de : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maîtriser des espaces fonciers, pour des projets commerciaux : les projets d'implantation de commerces ou services intégreront des polarités commerciales existantes ou contribueront à leur reconstruction, ⇒ Contribuer à un développement sur place des locomotives existantes en 	<p>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>
--	--	---

	<p>permettant des espaces de croissance pour des extensions futures,</p> <p>⇒ Maîtriser les emplacements commerciaux : réintroduire une activité de commerciale ou de services dans une polarité constituée en orientant vers un usage commercial des bâtiments situés dans des secteurs stratégiques par des prescriptions spécifiques. La mesure permet également de recréer des linéaires commerciaux distendus.</p> <p>⇒ Réaliser des opérations mixte habitat – commerces : en complément d'opérations immobilières, introduire des cellules commerciales en rez-de-chaussée des immeubles, etc.</p> <p>⇒ Acquisition de fonds de commerce.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les PLU préciseront les modalités d'occupation du sol et le cas échéant les ratios en aires de stationnement ou de livraison. 	
Maîtriser le développement des espaces commerciaux périphériques	<ul style="list-style-type: none"> • La signature de la qualité et de l'excellence du développement urbain que souhaite impulser le Pays de la Baie du Mont Saint Michel doit également s'appliquer à l'offre commerciale périphérique. • Le SCoT encourage la labellisation HQE ou BBC des bâtiments des zones commerciales périphériques • L'aménagement des zones commerciales périphériques valorisera, sur le plan architectural et paysager, les éléments spécifiques et identitaires du pays de la Baie du Mont Saint Michel. (exemple : à partir de règlements de zones) • Développer leur qualité environnementale : Traitement environnemental préservation paysagère, réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air ou de l'eau, performances énergétiques, gestion des déchets et énergies renouvelables... 	
O3 : Intégrer les filières agricole et aquacole		
Création d'une filière de production et de consommation à base de bois énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Pratiques foncières soucieuses du patrimoine bocager : Les agriculteurs sont encouragés à poursuivre leur effort de protection du bocage, notamment en privilégiant des pratiques foncières agricoles soucieuses de ce patrimoine • La préservation de talus ayant un rôle aussi bien agricole qu'écologique et paysager est encouragée. La reconstitution du maillage bocager de plein champ (haies, talus) est conseillée, notamment dans les zones soumises à l'érosion. 	
Création d'une filière de production et de consommation à base d'effluents méthanisés	<ul style="list-style-type: none"> • Pratiques foncières soucieuses du respect des périmètres de recul de ces installations classées pour l'environnement (ICPE) 	
Maintien et optimisation de la	<ul style="list-style-type: none"> • Développement concerté / Démarche qualité : Les exploitants agricoles et les communes continueront à veiller au développement maîtrisé et concerté de cette filière, 	

<p>filière bovine laitière</p>	<p>notamment lors de l'insertion d'exploitations agricoles dans le paysage. Les différents acteurs concernés s'efforceront de respecter et d'améliorer leur démarche qualité, en vue de l'obtention ou non de l'Appellation d'Origine Contrôlée (Loi du 2 Juillet 1990).</p>	
<p>Maintien et optimisation de la filière ovine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cette gestion pourra être encadrée par le texte de l'Autorisation d'Occupation Temporaire qui régit l'accès aux herbus pour les éleveurs, mais ce texte ne pourra apporter des solutions que pour la partie de cette gestion relevant d'une intervention réglementaire (gestion des droits de pâturage individuels et collectifs). Les actions de gestion plus fines, nécessitant la participation active des éleveurs (fauche sélective, orientation des parcours des brebis, mise en défens de certaines zones) devront faire l'objet d'une réflexion, notamment dans le cadre de l'élaboration des documents d'objectif « Natura 2000 ». • Indispensable à son territoire, l'agneau de pré salé doit s'adapter aux évolutions de la gestion de ce territoire, mais aussi au contexte socio-économique de la production ovine, dont il faut tenir compte. • Développement concerté / Démarche qualité : Les exploitants agricoles et les communes continueront à veiller au développement maîtrisé et concerté de cette filière, notamment lors de l'insertion d'exploitations agricoles dans le paysage. Les différents acteurs concernés s'efforceront de respecter et d'améliorer leur démarche qualité, en vue de l'obtention de l'Appellation d'Origine Contrôlée (Loi du 2 Juillet 1990). • Le SCOT demande la mise en place de cette gestion : question de bonne volonté et de concertation entre les éleveurs et les gestionnaires, concertation demandée depuis des années par les associations d'éleveurs. Ce serait la meilleure garantie d'une bonne intégration de l'élevage de pré salé dans son milieu, prenant en compte la préservation des milieux naturels, les interactions éventuelles avec d'autres activités, les orientations politiques à l'échelle du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une réflexion sur une filière ovine 'Pays' et pas que 'prés salés à développer
<p>Une gestion durable des ressources marines à conforter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le SCoT doit permettre de continuer d'examiner la compatibilité de ces pratiques multiples avec la préservation des milieux naturels et ce faisant préciser l'impact connu ou pressenti de ces pratiques sur les habitats marins à enjeu patrimonial, ainsi que sur les espèces à enjeu patrimonial ou économique. • Le développement des activités liées à la mer via des zones d'activités conchylicoles peut être envisagé de manière communautaire. Le littoral intéresse de nombreuses activités économiques, dont la forte concentration sur la mince frange côtière peut conduire à des concurrences d'usage. Le SCoT entend favoriser le développement des activités nécessitant une proximité immédiate à la mer, et agir en faveur d'un littoral vivant et actif. C'est ainsi le cas des activités conchylicoles qui participent pleinement à l'économie maritime du Pays de la Baie du Mont Saint Michel et renforcent son identité maritime et son attractivité touristique. Cependant, cette activité est fortement dépendante de la qualité des eaux littorales dont le maintien induit une action forte des communes tant au niveau de l'urbanisme que de la qualité de l'eau. 	

	<ul style="list-style-type: none"> Enfin, le SCoT souhaite encourager la transformation agroalimentaire des produits conchylicoles dans le Pays de la Baie du Mont Saint Michel : la préconisation de cette orientation induit une réflexion préalable en amont, en partenariat avec les professionnels et services concernées, sur les conditions de réorganisation des process actuels de transformation et des circuits fonctionnels (approvisionnement - transformation - distribution). Les circuits courts de distribution seront dynamisés. Selon les projets des professionnels, la dégustation directe sur site est autorisée afin de conforter leur fréquentation touristique et valoriser la vente directe. Des espaces pour la vente sur place sont à organiser dans toutes leurs dimensions : accueil sanitaire, gestion et valorisation des déchets. Planification des zones marécottes : les collectivités locales compétentes devront veiller à satisfaire les besoins des entreprises conchylicoles afin de pérenniser et développer leur activité, dans le bon respect des équilibres environnementaux et de la faisabilité des projets. Intégration du Pays au sein du schéma Régional conchylicole d'Ille et Vilaine pour participer au développement de la filière 	
	O3 : Grands projets structuraux	
	<ul style="list-style-type: none"> Lancer une réflexion préalable visant à définir les besoins à satisfaire et les conditions d'implantation d'un organisme de formations supérieures dans le pays 	
	<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser et développer l'activité de la base de loisirs de la Mazure 	
	O4 : Vers un tourisme durable	
Corréler développement du parc de résidences secondaires et capacité d'accueil touristique	<ul style="list-style-type: none"> Les opérations de production de logements se réaliseront préférentiellement sous forme de ZAC afin de limiter la proportion de résidences secondaires. Dans ces ZAC pourra être défini un taux maximum de logements affectés à un usage secondaire. Par contre, cette mesure ne pourra pas être prolongée en cas de revente. Préservation des fondamentaux paysagers des sites touristiques, Valorisation des paysages « emblématiques » naturels et urbains 	
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"> Le SCOT encourage la certification environnementale des hébergements touristiques existants ou de la création de nouveaux équipements Soutenir la constitution de produits touristiques (couplage activités / hébergements) Poursuite de la politique entreprise en faveur des Villages patrimoine et des guides villageois Les établissements situés dans des sites touristiques sensibles, eu égard à la qualité remarquable de leur environnement naturel, seront encouragés à 	

	<p>disposer dans les meilleurs délais d'une certification environnementale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Labellisation Art et Histoire 	
<p>Mettre en place des politiques de développement touristique sectorielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer les synergies agriculture – tourisme : l'accompagnement spécifique en faveur de la distribution sur des circuits courts des productions agricoles locales à destination des clientèles touristiques et locales sera encouragé. ▪ Promotion des filières courtes et valorisation des produits locaux dans les établissements de restauration et d'hébergement ▪ Constitution de produits touristiques ciblés ▪ Promotion des politiques de randonnée : signalétique, supports de communication... 	
	<p>O5 : Transports et déplacements</p>	
<p>Synthèse des outils</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>RNU – Cartes communales</u> : <p>Le SCoT demande que soit examinées avec la plus grande attention les projets d'infrastructure de déplacement et de transport.</p>	