



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

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

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## RECTIFICATION

Procédure engagée à la demande  
de la Cour d'Appel

### PIÈCE N°08

Vu pour être annexé à la délibération du 06 avril 2023

Pour le Président

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme



**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage



**HARDY**  
environnement

ALICE  
BRAUNS  
PAYSAGISTE





## Sommaire

<b>I.</b>	<b><u>UN TERRITOIRE D'EXCEPTION</u></b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b><u>POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET RAYONNANT EN AMELIORANT SON ORGANISATION</u></b> .....	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>VALORISER LES ATOUTS DE CHAQUE COMMUNE</b> .....	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>ACCUEILLIR 5000 A 5500 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES D'ICI 2030</b> .....	<b>5</b>
<b>C.</b>	<b>ORGANISER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS RESPECTUEUSE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b> .....	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>PRODUIRE DES LOGEMENTS DE MANIERE DIFFERENCIEE</b> .....	<b>7</b>
<b>E.</b>	<b>MOBILISER UNE DIVERSITE D' ACTIONS HABITAT POUR REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS</b> .....	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b><u>VALORISER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS</u></b> .....	<b>9</b>
<b>A.</b>	<b>DEVELOPPER LE TERRITOIRE DANS SON PAYSAGE</b> .....	<b>9</b>
1.	RECONNAITRE L'ORIGINALITE DU PAYSAGE.....	9
2.	PRESERVER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL .....	9
3.	PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET RURAUX .....	10
<b>B.</b>	<b>PROTEGER LES ECOSYSTEMES ET LA BIODIVERSITE</b> .....	<b>12</b>
<b>C.</b>	<b>PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU</b> .....	<b>12</b>
<b>D.</b>	<b>PARTICIPER AUX NOUVEAUX DEFIS ENERGETIQUES</b> .....	<b>12</b>
<b>E.</b>	<b>S'ADAPTER AUX PREMIERS EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET REpondre AUX ENJEUX DE SANTE ENVIRONNEMENTALE DES HABITANTS</b> .....	<b>14</b>
<b>IV.</b>	<b><u>DEVELOPPER UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET INNOVANTE</u></b> .....	<b>14</b>
<b>A.</b>	<b>STRUCTURER LES ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>14</b>
<b>B.</b>	<b>DYNAMISER L'ECONOMIE TOURISTIQUE</b> .....	<b>15</b>
<b>C.</b>	<b>VALORISER LES ATOUTS DE L'ECONOMIE AGRICOLE</b> .....	<b>15</b>
<b>V.</b>	<b><u>LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE</u></b> .....	<b>16</b>

# I. Un territoire d'exception

Le territoire Avranches/Mont Saint Michel est **un site d'exception de valeur universelle** façonné par la nature et l'Homme. Marqué par un grand linéaire littoral préservé et un site prestigieux de renommée mondiale, il accueille et valorise l'une des merveilles du monde : **le Mont accompagné de sa Baie**. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal porte **une ambition forte, à l'horizon 2030**.

Les orientations du PADD participent à la mise en œuvre de trois axes majeurs :

- **S'appuyer sur la valeur universelle et exceptionnelle du bien inscrit au patrimoine de l'UNESCO** pour faire des paysages culturels façonnés par l'homme, le creuset de l'image du territoire ;
- **Affirmer le territoire comme espace majeur de développement** dans la représentation inter-régionale, au regard de sa place de carrefour du Sud Manche, entre les 2 pôles urbains de Rennes et Caen ;
- **Organiser la consommation foncière visant à renforcer les atouts** d'un positionnement stratégique autour de l'A84, qui profite au tissu économique, notamment industriel, commercial et touristique.

Le dessein attaché au PLUi est avant toute chose de **dynamiser le territoire** dans tous les domaines pour favoriser la croissance et le développement, et **d'améliorer la qualité de vie de ses habitants** par la mise en œuvre d'un modèle de développement équilibré associant **emplois et logements pour tous, cohésion sociale et performance paysagère et environnementale**.

# II. Poursuivre le développement d'un territoire attractif et rayonnant en améliorant son organisation

## A. Valoriser les atouts de chaque commune

Le présent projet doit contribuer à rendre le territoire Avranches Mont Saint-Michel plus attractif pour l'accueil de nouvelles activités économiques et de nouveaux habitants, tout en confortant la qualité du cadre de vie actuel.

A l'échelle des 44 communes, l'organisation territoriale proposée vise à atteindre l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales. Elle permettra d'offrir la diversité nécessaire à un élan collectif.

Cette organisation a pour ambition de donner une nouvelle dynamique à l'ensemble des communes du territoire.

Ainsi, au sein d'un environnement préservé, le développement futur du territoire prendra comme base une organisation avec un pôle urbain majeur autour d'Avranches et des pôles d'appui à Sartilly-Baie-Bocage, Pontorson, Ducey et Isigny le Buât.

Hors pôles, les relais locaux sont quant à eux assurés par les bourgs des communes rurales et littorales.

Le pôle urbain majeur assure une part significative du développement économique et résidentiel. Il répond également aux besoins des habitants tant sur le plan de la mixité sociale que générationnelle.

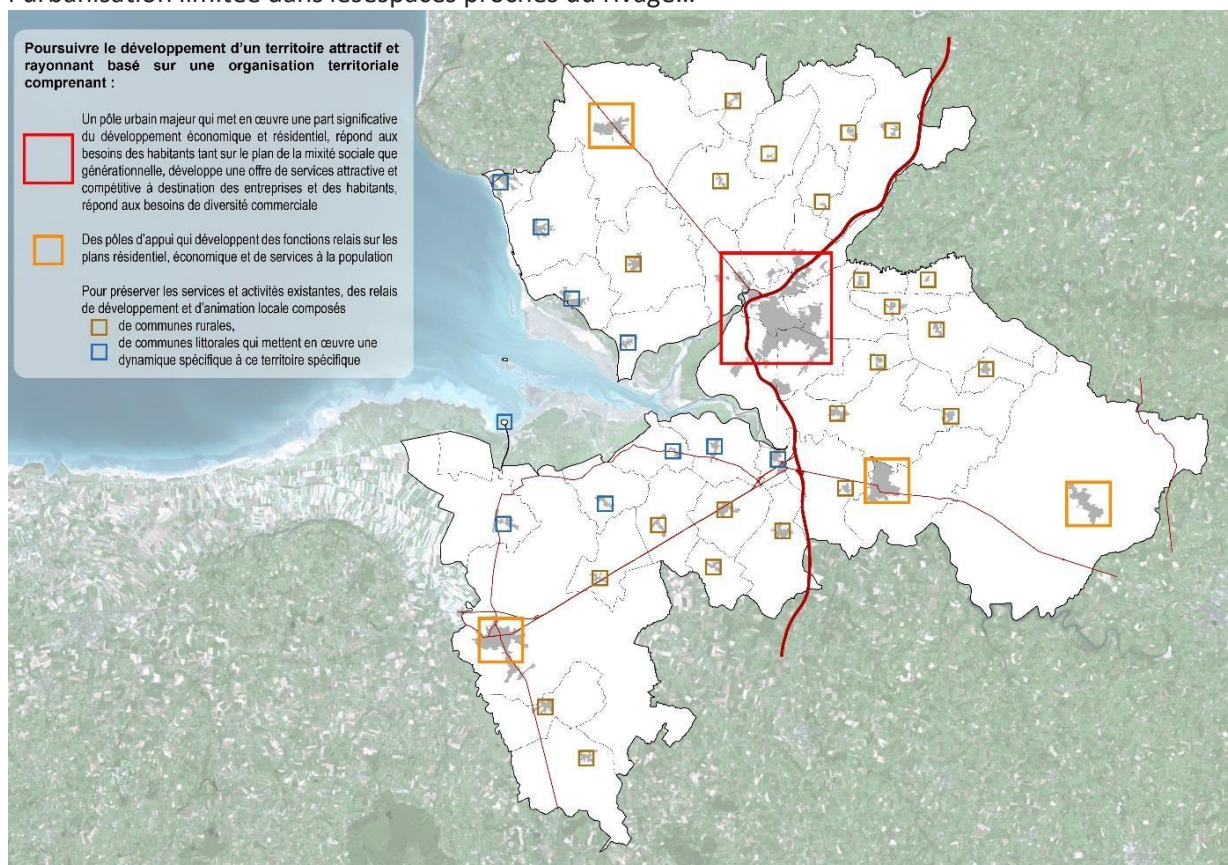
Il s'y développe une offre de services attractive et compétitive au regard des territoires voisins (Granvillais, Ille et Vilaine, Normandie, Bretagne...) et à destination des entreprises et des habitants. Le développement de l'offre de services numériques en synergie avec le programme Manche Numérique participera au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le pôle urbain majeur propose également une diversité commerciale permettant de répondre notamment aux besoins de ses habitants et de ceux de l'Agglomération. Sur l'ensemble des fonctions urbaines, le pôle urbain majeur s'aménage au regard d'un objectif de haut niveau de services.

A l'échelle des sous bassins de vie qu'ils animent, les pôles d'appui développent des fonctions relais tant sur le plan résidentiel, économique que des services et équipements à la population.

Hors pôles, dans les communes rurales et littorales, un rôle d'animation locale du territoire doit permettre d'assurer le maintien des services, des équipements et activités existantes, de conforter l'identité et la convivialité villageoises.

Les dynamiques spécifiques aux communes littorales sauront également trouver une réponse dans la programmation du développement territorial, en valorisant des dispositions spécifiques telle l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage...



## B. Accueillir 5000 à 5500 habitants supplémentaires d'ici 2030

A l'horizon 2030, l'ambition démographique vise une augmentation de population de 5 000 à 5 500 habitants. Cette augmentation de population concernera l'ensemble du territoire avec une répartition basée sur l'organisation territoriale attendue.

Dans le **pôle urbain majeur** s'installent entre **35 et 40%** de l'augmentation de population.

Les **pôles d'appuis** se répartissent une augmentation de population d'environ **30%**.

Pour mettre en œuvre cette recherche d'un équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales, environ un tiers de l'augmentation de population bénéficie aux communes rurales et littorales. Au sein de ce vaste ensemble, les **communes littorales (hors pôles)** accueillent **8 à 10%** de la croissance démographique.

## C. Organiser une production de logements respectueuse des espaces naturels et agricoles

Pour relayer cette ambition démographique, il est nécessaire de mettre en œuvre une production de logements neufs différenciée apte à répondre à la diversité des besoins et à faciliter les parcours résidentiels

Le premier levier pouvant participer à la création de logements sans consommation d'espace est la **résorption de la vacance**. Un objectif de résorption de la vacance est proposé à hauteur de 10% du parc de logements vacants (soit un objectif de mobilisation de **200 logements vacants**).

Le second levier pouvant participer à la création de logements sans consommation d'espace est la **densification via la valorisation / optimisation / renouvellement du tissu urbain existant**, c'est-à-dire l'utilisation des dents creuses, la densification des grandes parcelles ou les opérations de démolition-reconstruction. Les centralités des communes ainsi que les centralités des anciennes communes aujourd'hui fusionnées en communes nouvelles ont été prises en compte, en reconnaissance de leur caractère historique dans la composition et l'armature territoriale. 20% de ces potentialités en valorisation / optimisation / renouvellement sont mobilisées dans le cadre du futur PLUi pour un objectif total de **1 000 logements**. L'« objectif 1 000 » constitue un scénario réaliste, porté par les élus.

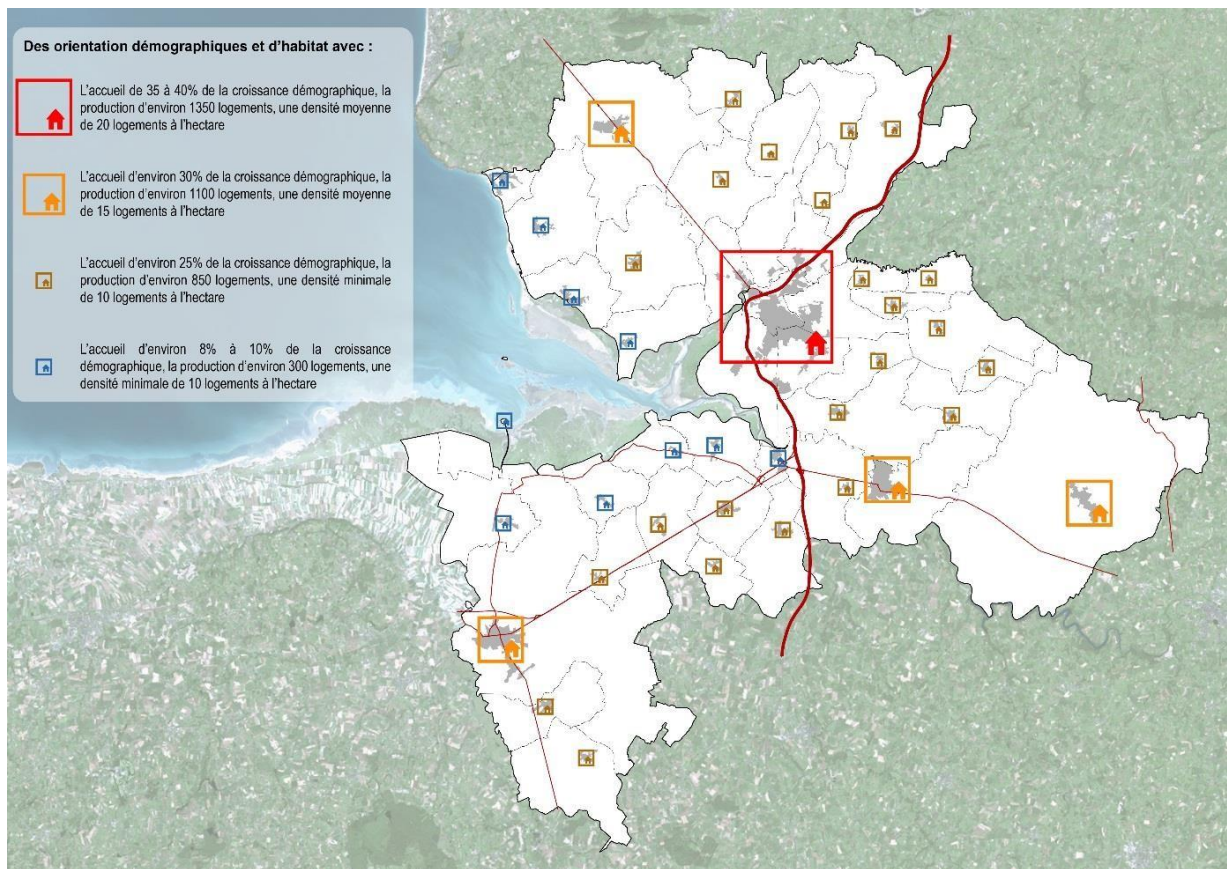
Ainsi la résorption de la vacance et la densification mènerait à produire 1 200 logements en tissu urbain existant, sans consommation d'espace. Les **2 400 logements restants à produire seront réalisés en extension de l'urbanisation**.

Les densités les plus élevées sont attendues dans le pôle urbain majeur et les pôles d'appuis. Elles sont ensuite moins importantes dans les communes rurales. Dans les communes littorales, les densités des futures opérations seront ajustées à travers le prisme des dispositions spécifiques issues de la loi Littoral.

Compte tenu de la diversité des formes urbaines présentes sur le territoire des variations sont à prévoir. Les densités exprimées ci-dessous correspondent à des moyennes minimales à l'hectare.

- Pour le pôle urbain majeur, la densité visée est de **20 logements par hectare**.
- Sur les pôles d'appui, la densité visée est de **15 logements par hectare**.
- Pour les autres communes, la densité visée est de **10 logements par l'hectare**.

Les densités pourront également être modulées en intégrant : la typologie du tissu urbain existant et du contexte paysager et patrimonial du site, la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville, le niveau d'équipement en commerces et services de proximité, la présence de l'assainissement collectif, la préservation de la biodiversité, les contraintes environnementales.



## D. Produire des logements de manière différenciée

Sur le plan qualitatif, les formes d'habitat, les surfaces de lots, les niveaux de densité seront adaptés et différenciés selon la typologie urbaine des communes.

Les pôles, majeur et d'appui, vont continuer de développer une offre diverse de logements dont des logements collectifs adaptés au contexte architectural et paysager. L'offre neuve développée sur ces communes aura notamment pour objectif de rééquilibrer l'offre globale à destination des petits ménages.

Les possibilités constructibles pour le développement urbain (qu'il s'agisse de développement en extension ou dans l'enveloppe urbaine) sont estimées au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Sur le plan qualitatif, les formes d'habitat, les surfaces de lots, les niveaux de densité seront adaptés et différenciés selon la typologie urbaine des communes.

Les pôles majeur et d'appui vont continuer de développer une offre diverse de logements dont des logements collectifs adaptés au contexte architectural et paysager. L'offre neuve développée sur ces communes aura notamment pour objectif de rééquilibrer l'offre globale à destination des petits ménages.

Les communes rurales accueilleront principalement des projets immobiliers neufs de type individuel avec terrain. Les bourgs de ces communes comprenant la présence de services ou de commerces pourront accueillir des logements de type intermédiaire ou collectif.

Les possibilités constructibles pour le développement urbain (qu'il s'agisse de développement en extension ou dans l'enveloppe urbaine) sont estimées au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

## E. Mobiliser une diversité d'actions habitat pour répondre à la diversité des besoins

Une politique de réserves foncières à l'échelle communautaire articulée à la maîtrise foncière par les communes sera mise en place pour un portage foncier à l'échelle territoriale visant à faciliter la réalisation de projets résidentiels répondant à l'un des critères suivants : réalisation de logement(s) à prix ou loyer modéré, projet comprenant la réhabilitation de bâtiments ou d'une zone urbanisée dégradée, commune en déclin démographique.

Le développement de l'offre de logements sociaux ira dans le sens d'une déconcentration de cette offre. En outre un dispositif spécifique favorable aux ménages primo accédants sera mis en œuvre.

Un dispositif spécifique d'information, de conseil voire d'aides financières pourra être mis en place pour prévenir la dégradation des conditions de logements, agir en prévention de la vacance, faciliter la remise sur le marché de logements vacants et les travaux de réhabilitation des logements les plus consommateurs d'énergie. Des actions prioritaires et ciblées concerneront la réduction de la précarité énergétique. Dans les communes d'Avranches et de Pontorson (en intégrant notamment les objectifs et programmes d'actions de l'OPAH copropriétés et du Contrat de Ville) des actions spécifiques seront également mises en œuvre.

Parallèlement, de nouvelles modalités de gestion du parc de logements communaux, pourraient être envisagées (déléguer en partie cette gestion à un organisme spécialisé dans l'hébergement des jeunes, utiliser une partie de ce parc comme logements d'urgence...).

Pour faire face aux besoins existants et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements aux personnes à mobilités réduites, un positionnement prioritaire des logements neufs accessibles aux personnes âgées ou handicapées (plain-pied, desserte par ascenseur, résidence et hébergements spécialisés...) sera engagé dans les communes pôles, à proximité des commerces et des services (par exemple en lien avec les maisons de santé de Ducey Les Chéris et Sartilly Baie Bocage).

Une part de logements accessibles à destination des personnes disposant de faibles revenus au sein du parc d'hébergements spécialisés sera réservée.

Pour les jeunes plusieurs actions pourraient être mises en œuvre. Ainsi, en lien avec les opérateurs « habitat jeunes » déjà présents sur le territoire, l'information sur l'accès à l'hébergement spécialisé ou au logement autonome pourrait être améliorée.

Un développement de l'offre d'hébergement à destination des jeunes pourrait aussi être envisagée, par exemple en étant couplée avec la politique de reconquête des logements vacants et la problématique de gestion des logements communaux.

Les besoins des gens du voyage continueront d'être pris en compte, qu'ils soient itinérants ou en sédentarisation.

De plus un ajustement des règles de création de logements pour répondre aux besoins spécifiques de l'économie locale (hébergement des saisonniers, logement de fonction) sera intégré au PLUi.

L'articulation de ces types actions a pour objectif premier l'accès de tous à un habitat de qualité.

# III. VALORISER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

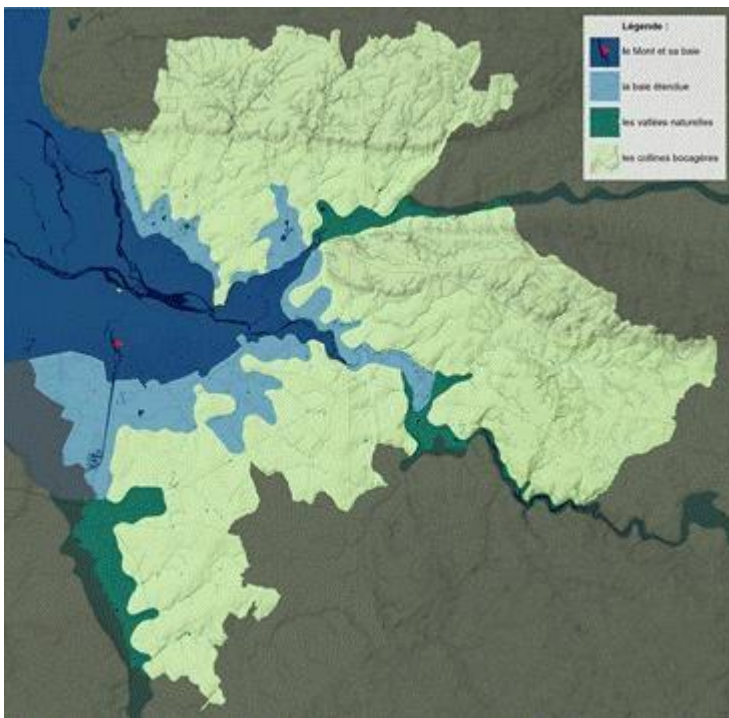
## A. Développer le territoire dans son paysage

Cette orientation se traduit par quatre engagements : reconnaître l'originalité du paysage, préserver les paysages exceptionnels de la baie du Mont-Saint-Michel, maîtriser l'évolution des paysages littoraux et ruraux du quotidien, réparer les paysages dégradés à l'approche du Mont-St-Michel et du promontoire d'Avranches.

### 1. Reconnaître l'originalité du paysage

Par sa spécificité, le paysage de la baie du Mont-Saint-Michel constitue un lien identitaire, historique et culturel fort entre le territoire et ses habitants. La qualité des paysages est ainsi au cœur du projet de ce territoire.

L'originalité de la composition du paysage est reconnue par l'armature du paysage. Elle se compose de 4 types de paysages complémentaires caractérisés d'une manière synthétique par leur relief, l'occupation dominante de l'espace, les vocations principales :



#### « Le Mont et sa baie » :

Domaine maritime de l'État, l'estran – Patrimoine, environnement, tourisme, élevage, loisirs ;

#### « La baie étendue » :

Marais et fonds plats de la façade littorale – Environnement, agriculture, tourisme ;

#### « Les vallées naturelles » :

Vallées structurantes – Environnement, tourisme et loisirs en lien avec la nature ;

#### « Les collines bocagères » :

Paysages ruraux des reliefs, collines et promontoires – Agriculture et activités urbaines et économiques ;

Carte de l'armature du paysage

L'armature du paysage constitue le socle fondateur du projet. Elle permet de mettre en cohérence les différentes politiques projetées avec l'originalité du paysage dans un objectif commun : améliorer l'attractivité du territoire.

### 2. Préserver les paysages exceptionnels de la baie du Mont-Saint-Michel

Les paysages culturels exceptionnels du territoire feront l'objet d'une attention particulière. Il s'agit évidemment du Mont-Saint-Michel et de ses abords, du périmètre du bien du patrimoine mondial de l'humanité, ainsi que de sa zone tampon, mais aussi des autres sites classés identifiés dans le diagnostic et des espaces proches du rivage (défini par SCoT).

La configuration de la baie et des reliefs, en amphithéâtre dont le point focal est le Mont-Saint-Michel, crée un grand nombre de « **points de vue privilégiés** » sur la baie, marqueurs à la fois de la qualité et de l'attractivité du paysage, mais aussi de sa fragilité. Il s'agit notamment de la façade littorale, offrant des vues directes sur le Mont et sa baie, des rebords des promontoires qui ouvrent de larges vues sur le paysage de la baie, ainsi que des « crêtes habitées », lieux privilégiés d'installation de l'habitat dont les silhouettes sont perceptibles depuis le lointain et fragiles.

Une attention particulière sera portée aux points de vue sur le Mont et la Baie identifiés : Saint-Jean-le-Thomas ; les dunes de Dragey ; Genêt ; la pointe du Groin ; la roche Torine ; le cimetière allemand (Huisnes — sur-mer) ; le barrage du Couësnon ; les chemins de pèlerinage et les Monjoies ; le jardin des plantes à Avranches ; le Mesnil-Ozenne ; Chalandrey.

D'une manière générale et notamment dans les secteurs de covisibilité avec le Mont-Saint-Michel, les aménagements futurs seront pensés avec une préoccupation architecturale, urbaine et paysagère renforcée basée sur une connaissance fine de la qualité et la morphologie du contexte bâti et paysager.

### 3. Préserver et valoriser les paysages naturels et ruraux

Un regard particulier sera porté sur les continuités paysagères dans les espaces naturels et agricoles et ainsi qu'au sein et aux abords des villes en visant la préservation des structures boisées, des vallées, des zones humides, des cours d'eau et de leurs abords.

Pour ses nombreuses qualités, les bocages, fondateurs de l'identité normande, feront l'objet d'une reconnaissance particulière. Ils pourront être protégés au titre du paysage, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Dans la même optique, leurs rôles antiérosifs ou d'épuration des eaux conduiront à une démarche de protection.

Il ne s'agit pas uniquement de préserver les paysages. Cette orientation permettra également de valoriser l'ensemble des paysages ruraux du territoire. Productrice de paysage, l'agriculture se développera en mettant en œuvre une préoccupation renforcée des interactions espace agricole/paysage.

Par ailleurs, les grands paysages naturels structurants, telles les trois grandes vallées de la Sée, de la Sélune et du Couesnon donnent également lieu à un soin particulier, non seulement pour leurs enjeux et leur rôle dans la prévention des risques, mais aussi en tant qu'espace de respiration, de promenade, d'accueil d'un tourisme vert de qualité.

#### a) *Maîtriser l'évolution des paysages littoraux et ruraux du quotidien.*

Cette préoccupation porte l'attention sur la transformation des paysages du quotidien. La volonté est d'intégrer au mieux les nouveaux projets et constructions dans leur environnement afin de développer des paysages de qualité.

Pour l'habitat, les équipements ou les activités économiques, la qualité de formes bâties sera de première importance. De même, la cohérence de l'implantation du bâti sera mise en œuvre en anticipant la perception du paysage modifié et les incidences à plus long terme sur l'environnement.

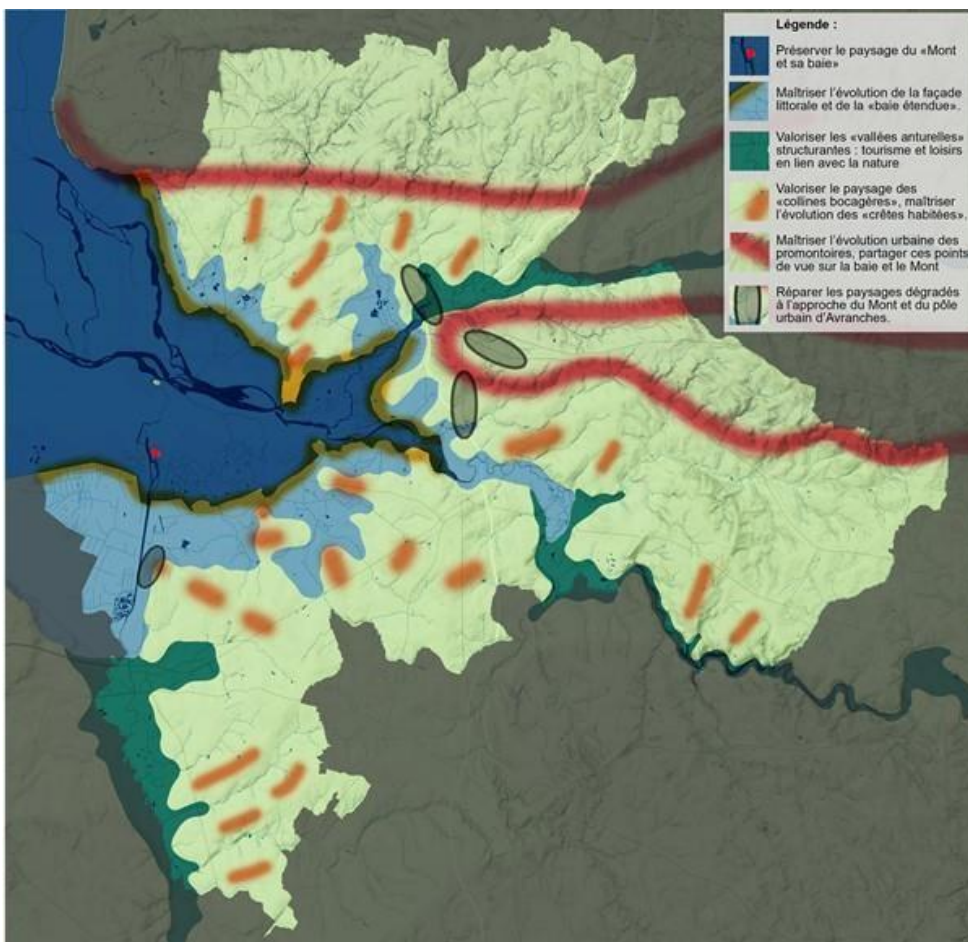
Une attention particulière sera portée sur les extensions urbaines à venir et leur incidence sur la perception du paysage (depuis et vers le projet). Il sera recherché un meilleur partage des points de vue, mais aussi une meilleure qualité du cadre de vie induite, notamment par la présence

d'espaces publics, d'espaces de nature, un meilleur accès aux services, aux différents modes de déplacement.

Les « Crêtes habitées » (villes, villages, hameaux en covisibilité avec le Mont) donnent lieu à des projets particulièrement attentifs à l'implantation et à la qualité du bâti et à celle du paysage modifié.

Le développement de l'activité agricole, de l'agro-industrie et des zones économiques se fera également avec un souci de qualité et une attention particulière au paysage et à l'environnement.

Tout en valorisant les activités agricoles grâce à de vastes espaces fonctionnels pour l'agriculture, des actions seront mises en œuvre pour permettre, sur le bâti existant ayant perdu sa vocation première, le changement de destination en vue de l'accueil de nouvelles populations, d'activités économiques ou de développement du tourisme rural. Ces possibilités de création de logements, combinées à la valorisation des secteurs bâtis de constructions à l'abandon et à une définition ajustée des extensions d'urbanisation, permettront de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et de limiter les impacts sur les exploitations.



Carte des orientations en matière de paysage

*b) Réparer les paysages dégradés à l'approche du Mont Saint-Michel et du promontoire d'Avranches.*

Par cette orientation, il s'agit d'affirmer la volonté de réaménager les paysages dégradés identifiés, telles les routes d'approche et les zones commerciales et d'activités aux abords du Mont-Saint-Michel et du pôle urbain d'Avranches. Dans ces secteurs, une attention particulière sera portée sur la qualité et la cohérence des formes bâties et sur la qualité et la quantité des dispositifs

publicitaires. Par ailleurs, il sera recherché une meilleure maîtrise de la place de la voiture dans les aménagements à venir et une amélioration des possibilités de déplacements non motorisés. Dans le cadre de projets d'aménagement ou de réaménagement des zones commerciales et d'activités, la place de la nature sera renforcée. En particulier aux abords de la baie, une meilleure maîtrise de la pollution lumineuse est recherchée.

## B. Protéger les écosystèmes et la biodiversité

Les espaces naturels remarquables bénéficient depuis plusieurs années de protections graduées.

Pour les années à venir, il convient de développer une démarche de prise en compte spécifique des éléments constituant la Trame Verte et Bleue (zones humides, abords de cours d'eau, bocage, bois, coteaux, marais...), pour garantir la fonctionnalité des réservoirs biologiques et des continuités écologiques.

Par ailleurs, les abords du pôle urbain d'Avranches font l'objet d'un projet de requalification, en lien avec la « trame verte et bleue urbaine ». Il s'agit de préserver et renforcer les grandes structures boisées et les cours d'eau et zones humides aux abords de cette agglomération et les rendre accessibles pour permettre des cheminements continus, des activités de sport et de loisirs dans les espaces de nature de proximité et améliorer ainsi la qualité du cadre de vie pour ses habitants.

## C. Préserver la ressource en eau

Le projet de PLUi contribuera à son niveau à l'objectif de préservation de la ressource en eau, des milieux aquatiques ou humides. Des règles de protection des cours d'eau, des zones humides et de leurs abords seront ajustées aux différents niveaux de sensibilités dans une logique de cohérence territoriale. Les espaces maritimes de la Baie, les vallées, et notamment celles de la Sée, de la Sélune, du Couesnon seront mises en valeur en intégrant objectifs environnementaux, économiques et sociaux. En outre, la protection des captages sera déclinée sur le territoire.

Afin de limiter les risques de pollution, la performance de dispositifs d'assainissement collectifs ou individuels sera améliorée. Dans cette perspective les projets d'aménagement seront positionnés en fonction des réseaux (présence, état, capacité, ...) et/ou de l'aptitude des sols.

Un développement des programmes de gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale, en particulier dans les zones urbanisées sera recherché. Pour limiter les volumes à traiter, la mise en place de systèmes de gestion douce (bassins de récupération et d'infiltration, revêtements poreux, ...) sera favorisée.

## D. Participer aux nouveaux défis énergétiques

Grâce notamment au développement d'une urbanisation densifiée, le PLUI permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de participer à une maîtrise de la consommation d'énergie.

Des actions visant à réduire la précarité énergétique et un encouragement aux économies d'énergie seront portées dans les actions de la collectivité et dans les dispositions réglementaires. Elles pourront s'appliquer à l'ensemble de la production immobilière et en termes d'exemplarité dans les constructions publiques actuelles et à venir.

En veillant à leur intégration dans le paysage, les dispositifs en faveur des énergies renouvelables seront encouragés.

Une approche multifonctionnelle mêlant zone résidentielle, présence de services, de commerces et d'autres activités économiques ne provoquant pas de nuisances et les actions engagées en faveur de l'urbanisation des espaces libres dans les centres permettra de limiter les distances à parcourir au quotidien par les habitants entre le domicile et les commerces ou services.

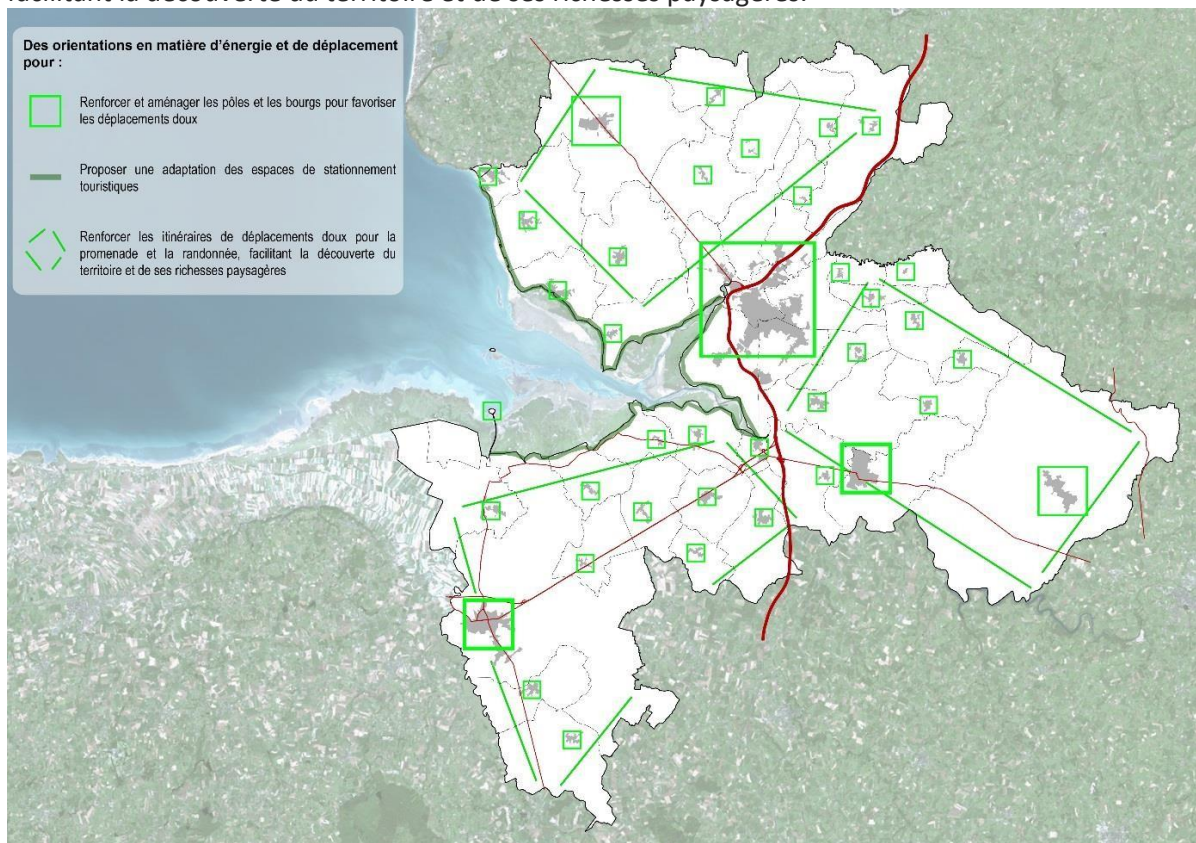
Cette approche et ces actions pourront être renforcés en développant l'offre de logements dans et à proximité des centres.

Le développement des mobilités « douces » participera à la réduction des inégalités entre les habitants tout en limitant l'obligation du recours à l'automobile.

Le développement d'un maillage de bornes électriques participera également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le renforcement et l'aménagement urbain des centres et des bourgs faciliteront ces nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en marchant ou à vélo ou en véhicule électrique. Qu'ils soient fonctionnels ou de découverte, ces usages nécessitent un maillage du territoire pour optimiser les voies existantes, réduire les points de discontinuité par des actions de maîtrise foncière publique et programmer dans les opérations nouvelles la réalisation d'itinéraires dédiés et connectés sur les réseaux existants ou en projet.

Il conviendra également de proposer une adaptation des espaces de stationnement touristiques, un renforcement des itinéraires de déplacements doux pour la promenade et la randonnée, facilitant la découverte du territoire et de ses richesses paysagères.



## E. S'adapter aux premiers effets du changement climatique et répondre aux enjeux de santé environnementale des habitants

Face aux risques de submersion marine et d'inondation, la protection des populations et des biens est une préoccupation à développer dans les stratégies d'aménagement du territoire.

L'intégration de ces risques, mais aussi des nuisances et des pollutions, dans la conception des projets pourra ainsi devenir un levier d'innovation urbaine pour un territoire responsable, qui anticipe mieux, s'adapte et le cas échéant se relève rapidement.

Tout en recherchant une réduction des biens et personnes soumis aux risques, des projets urbains différenciés pourront être développés sur des sites spécifiques.

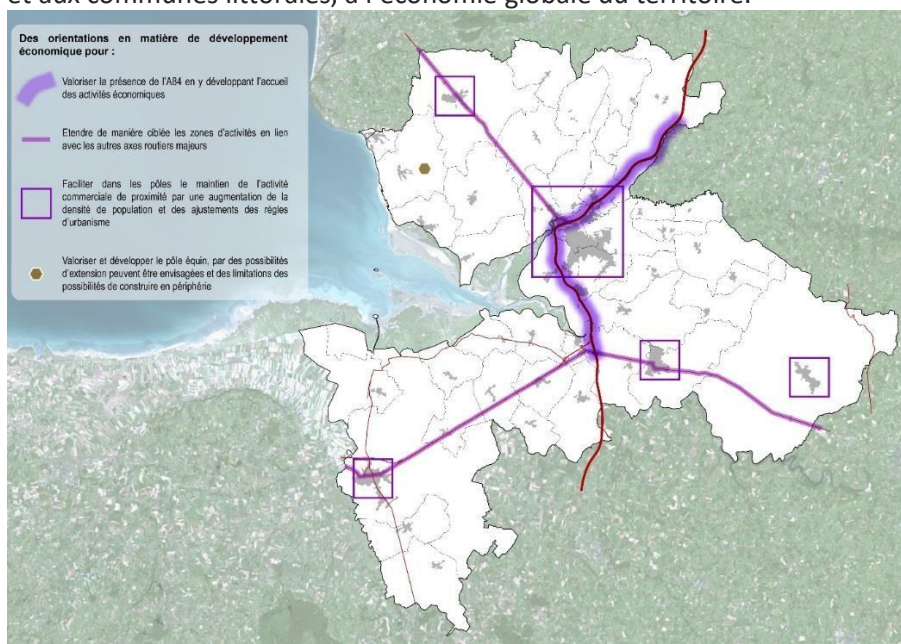
## IV. Développer une économie dynamique et innovante

### A. Structurer les espaces de développement économique

Pour accompagner les développements économiques du territoire à l'horizon 2030, il est nécessaire de viser l'accueil de nouvelles entreprises dans une logique de diversité de taille, de localisation et de préservation des activités en place.

Cette préservation des activités relaie notamment le confortement du tissu industriel et logistique au service de l'économie productive du territoire.

En termes d'orientation sont à envisager pour l'avenir un développement tertiaire, un développement commercial dans ou autour des pôles, une valorisation de l'attractivité du territoire à travers un développement de la contribution du tourisme, aujourd'hui liée au Mont Saint-Michel et aux communes littorales, à l'économie globale du territoire.



Le PLUi mettra en œuvre la programmation économiques telle que prévue par le SCoT.

Il convient donc de développer cette capacité d'accueil nouvelle au sein de l'offre foncière existante ou à créer définie dans le cadre du SCoT sur le territoire Avranches Mont Saint Michel.

L'offre sera principalement développée pour valoriser la présence de l'A84 et du futur axe Avranches-Granville. De manière ciblée, en lien avec les autres axes routiers majeurs, le renforcement de quelques futures zones communautaires sera également programmé dans l'objectif principal du développement de entreprises locales en recherche de nouveaux terrains ou locaux, notamment les TPE/PME très présentes sur le territoire. Il s'agit là aussi de répondre aussi à un enjeu de maillage du territoire.

Dans les développements urbains des pôles, une approche multifonctionnelle sera mise en œuvre. Elle associera espaces résidentiels, services, commerces ou autres activités économiques ne provoquant pas de nuisances, existants ou à créer. Il s'agit là aussi de répondre aux besoins en nouveaux locaux de TPE/PME du territoire articulée à une logique de maillage du territoire.

Comme pour l'habitat, la reconversion de certains locaux ou certaines friches qui accueillait des activités économiques (exemple : site de « l'usine à gaz » à Avranches) sera facilitée.

Dans les pôles, le maintien de l'activité commerciale de proximité sera facilité par une augmentation de la densité de population mais également par une réflexion spécifique sur les règles imposées aux activités. Il est ainsi prévu un ajustement des règles architecturales, de stationnement tout en veillant à préserver les paysages urbains remarquables et la qualité de vie des habitants.

Sur l'ensemble du territoire, les conditions favorables au maintien et au développement des TPE et PM seront recherchées. Le développement de l'offre de services numériques y contribuera.

## B. Dynamiser l'économie touristique

Tout en respectant la qualité des paysages et l'environnement, la valorisation de la reconnaissance mondiale de la baie du Mont Saint Michel permet d'envisager un renforcement de l'offre en hébergement touristique sur un ou plusieurs sites du territoire. Ce renforcement pourra se faire en y associant éventuellement des équipements de loisirs tels que parcs, golfs....

Le développement des activités touristiques en espace rural est un objectif qui peut s'appuyer sur les caractéristiques paysagères remarquables (vallées, collines...) et le patrimoine historique et architectural.

Dans l'économie touristique, les actions en faveur de l'attractivité des pôles et bourgs sur les visiteurs seront facilitées. Elles pourront prendre différentes formes et notamment des hébergements, des « rabattements d'itinéraires de randonnées », des équipements (stationnements, points d'eau, sanitaires, bancs, tables de pique-nique...) liés à la fréquentation des sites emblématiques tels que les grèves, les départs de randonnée... Ces actions doivent permettre de retenir les flux touristiques générés par le Mont.

## C. Valoriser les atouts de l'économie agricole

L'agriculture constitue l'un des piliers majeurs de l'économie. Terre d'élevage, le territoire présente de vastes espaces agricoles valorisés par une agriculture dynamique complétée par une industrie agro-alimentaire performante qu'il convient de soutenir.

Le PLUi veillera à mettre en œuvre les règles aptes à faciliter les initiatives et l'augmentation de la valeur ajoutée sur les exploitations agricoles. Un des enjeux est ainsi de permettre le développement d'activités connexes (production d'énergies, tourisme...).

Différents modèles peuvent trouver une place, qu'ils soient sur des modes de productions « grands volumes – filière longue » ou sur des modes de production « circuits-courts ».

Une attention particulière sera portée aux espaces et aux activités permettant de valoriser la présence de labels de production tels que AOC, AOP.

La filière équine est une richesse importante qu'il convient de développer à travers ses différentes activités. A travers le pôle équin, le territoire a mis en place un nouveau type de services à l'activité agricole. Tout doit être mis en œuvre pour assurer son développement. Des possibilités d'extension peuvent être envisagées. En périphérie, des limitations des possibilités de construire y compris en lien avec l'agriculture pourront être mises en œuvre.

Au-delà des activités strictement agricoles, l'agriculture est génératrice d'autres emplois sur le territoire, notamment dans l'industrie.

Certaines activités agricoles traditionnelles tels que l'élevage de moutons de prés-salés sont à prendre en compte de manière spécifique dans le règlement.

En combinant avec la prise en compte des paysages remarquables, le développement agricole pourra être envisagé avec l'implantation des bâtiments type grande capacité.

L'agriculture de polder a également des besoins spécifiques à prendre en compte. Dans les polders, il existe de nombreux projets de mise en place d'unités de transformation et de valorisation. Il est nécessaire qu'ils puissent être réalisés.

En matière de logements de fonction, un ajustement des règles d'implantation (en quantité, en qualité) est nécessaire en liaison avec le modèle économique des exploitations agricoles. La présence d'habitat mobile léger sur les exploitations agricoles sera encadrée et limitée dans le temps.

Pour les entreprises de travaux agricoles dans le prolongement et nécessaires à l'exploitation agricole, en tant qu'acteur ce pilier de l'économie du territoire, des dispositions règlementaires spécifiques seront prises pour permettre leur maintien et leur développement.

## V. Limiter la consommation d'espace

Les estimations de consommation d'espace pour l'habitat sur la période 2000-2012 sont de 32,5 hectares annuels (source EPFN) et sur la période 2002-2010 de 27,5 hectares annuels (source SAFER).

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

- Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,
- Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
- Les zones d'extensions urbaines Habitat. Selon la répartition par pôle de la densité moyenne retenue dans le présent PADD, le besoin en extension pour l'habitat est fixé à **180 ha** environ sur la période 2019-2030.

Auxquels s'ajoutera la consommation foncière liée aux activités économiques qui sera au maximum celle accordée par le SCoT pour l'extension ou la création de sites économiques.