

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023

ID : 050-200069425-20230406-DEL2023\_63-DE

Berger  
Levrault



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

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

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### - TOME 1 - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

## RECTIFICATION

Procédure engagée à la demande  
de la Cour d'Appel

PIÈCE N°02

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><u>PREAMBULE</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>I. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE</u></b> .....	<b>8</b>
<b>A. LE TERRITOIRE D’AVRANCHES-MONT-SAINT-MICHEL</b> .....	<b>8</b>
<b>B. LA POSITION STRATEGIQUE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>11</b>
<b>C. LES DOCUMENTS D’URBANISME SUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>11</b>
<b><u>CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL</u></b> .....	<b>12</b>
<b><u>I. CONTEXTE REGIONAL</u></b> .....	<b>12</b>
<b>A. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BASSE-NORMANDIE (SRCE)</b> .....	<b>12</b>
<b>B. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)</b> .....	<b>12</b>
<b>C. LE SCHEMA REGIONAL DES EOLIENNES DE BASSE-NORMANDIE (SRE)</b> .....	<b>12</b>
<b>D. LE SCHEMA REGIONAL D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (SRADT)</b> .....	<b>13</b>
<b><u>II. CONTEXTE DEPARTEMENTAL</u></b> .....	<b>13</b>
<b>A. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L’HABITAT (PDH)</b> .....	<b>13</b>
<b>B. LE PLAN DEPARTEMENTAL D’ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD)</b> .....	<b>14</b>
<b>C. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (SDAGV)</b> .....	<b>14</b>
<b>D. LE PLAN VELO DE LA MANCHE</b> .....	<b>14</b>
<b><u>III. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)</u></b> .....	<b>15</b>
1. LES ORIENTATIONS DU SCOT .....	<b>15</b>
2. LES MODALITES D’APPLICATION DE CES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS SUR LE TERRITOIRE DU POLE TERRITORIAL D’AVRANCHES MONT SAINT-MICHEL .....	<b>16</b>
<b><u>IV. SCHEMAS DIRECTEURS D’AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET SCHEMAS D’AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>V. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>VI. LE PROJET DE TERRITOIRE 2020-2030 DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>DIAGNOSTIC URBAIN</u></b> .....	<b>22</b>
<b><u>I. L’HISTOIRE DU TERRITOIRE</u></b> .....	<b>22</b>
<b><u>II. LE PATRIMOINE</u></b> .....	<b>25</b>
<b>A. LE PATRIMOINE PROTEGE</b> .....	<b>25</b>
<b>B. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b> .....	<b>27</b>
1. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE ANCIEN.....	<b>27</b>
2. LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES.....	<b>27</b>
<b>C. LE MONT SAINT-MICHEL ET SA BAIE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L’UNESCO</b> .....	<b>28</b>
<b>D. AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE : LE MOUTON AVRANCHIN</b> .....	<b>29</b>



<b>III.</b>	<b><u>L'ORGANISATION URBAINE</u></b> .....	<b>31</b>
<b>A.</b>	<b>LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE</b> .....	<b>31</b>
1.	L'ORGANISATION EN BASSIN DE VILLE.....	31
2.	L'ORGANISATION EN TERRITOIRE VECU, LES AIRES D'INFLUENCE URBAINE ET D'EMPLOIS.....	31
3.	LE POLE AVRANCHIN : UNE VILLE CARREFOUR, UNE VILLE BELVEDERE.....	33
4.	LES COMMUNES LITTORALES DU TERRITOIRE.....	34
<b>B.</b>	<b>LES MORPHOLOGIES ET TYPOLOGIES URBAINES</b> .....	<b>34</b>
1.	LE BATI RURAL.....	35
2.	LA VILLE DENSE ET ANCIENNE.....	36
3.	L'HABITAT « DISPERSE ».....	39
4.	LES EXTENSIONS CONTEMPORAINES.....	41
5.	LES ENTREES DE VILLE.....	43
<b>C.</b>	<b>LA CONSOMMATION FONCIERE</b> .....	<b>45</b>
1.	FOCUS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2002 ET 2010.....	45
2.	FOCUS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2009 ET 2018.....	48
3.	L'EXPLICATION DES PHENOMENES LIES A LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	49
<b>D.</b>	<b>LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS</b> .....	<b>50</b>
1.	METHODOLOGIE.....	50
2.	RESULTATS.....	54
	<b><u>DIAGNOSTIC AGRICOLE</u></b> .....	<b>55</b>
<b>I.</b>	<b><u>PRECISIONS METHODOLOGIQUES</u></b> .....	<b>55</b>
<b>A.</b>	<b>PRECISIONS SUR LE VOCABULAIRE EMPLOYE DANS CE RAPPORT</b> .....	<b>55</b>
<b>B.</b>	<b>LES MODALITES DE REALISATION DU DIAGNOSTIC AGRICOLE</b> .....	<b>55</b>
<b>II.</b>	<b><u>CHIFFRES-CLES A RETENIR</u></b> .....	<b>57</b>
<b>III.</b>	<b><u>LES GRANDES CARACTERISTIQUES AGRICOLES</u></b> .....	<b>57</b>
<b>A.</b>	<b>L'OCCUPATION AGRICOLE DU SOL, A L'ORIGINE DES PAYSAGES RURAUX DU TERRITOIRE</b> .....	<b>57</b>
<b>B.</b>	<b>UNE ECONOMIE AGRICOLE TOURNEE ESSENTIELLEMENT VERS L'ECOULEMENT DES PRODUITS EN FILIERES LONGUES ET L'AGRO-INDUSTRIE, MAIS PAS SEULEMENT</b> .....	<b>58</b>
<b>C.</b>	<b>LES ATOUTS DE L'ACTIVITE AGRICOLE EN 2016 : L'IMPORTANCE ET LE DYNAMISME DES STRUCTURES PROFESSIONNELLES</b> .....	<b>60</b>
<b>D.</b>	<b>LES EXPLOITATIONS, LES EXPLOITANTS</b> .....	<b>61</b>
<b>E.</b>	<b>LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT EXPRIMES PAR LES CHEFS D'EXPLOITATIONS ET L'AVENIR SUPPOSE DE L'ACTIVITE AGRICOLE</b> .....	<b>70</b>
<b>IV.</b>	<b><u>LES FAIBLESSES DE L'ACTIVITE AGRICOLE PROFESSIONNELLE LOCALE</u></b> .....	<b>71</b>
<b>A.</b>	<b>LA CRISE ECONOMIQUE AGRICOLE ACTUELLE</b> .....	<b>71</b>
<b>B.</b>	<b>LE MANQUE DE MAIN D'ŒUVRE SALARIEE</b> .....	<b>72</b>
<b>C.</b>	<b>LA PRESSION FONCIERE</b> .....	<b>72</b>
<b>D.</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX PROVENANT DES CONSTATS DE FONCTIONNEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE ACTUELLE SUR CE TERRITOIRE</b> .....	<b>72</b>
<b>V.</b>	<b><u>QUELLES EVOLUTIONS ENVISAGEABLES POUR L'ACTIVITE AGRICOLE ?</u></b> .....	<b>73</b>
<b>A.</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT PREVISIBLE DE L'ACTIVITE AGRICOLE</b> .....	<b>74</b>
<b>B.</b>	<b>POINTS DE VIGILANCE ET LEVIERS A ACTIVER DANS LE CADRE DU PLUI EN FAVEUR DU MAINTIEN DE</b>	



L'ECONOMIE AGRICOLE .....	<b>74</b>
C. SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS POUR L'ÉLABORATION DU PLU CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE .....	<b>76</b>
<b>VI. CARTES THÉMATIQUES.....</b>	<b>77</b>
<b>DIAGNOSTIC PAYSAGER.....</b>	<b>86</b>
<b>I. INTRODUCTION — LE PAYSAGE DANS LA LOI.....</b>	<b>86</b>
A. DÉFINITION DU TERME « PAYSAGE » .....	<b>86</b>
B. LE PAYSAGE DANS LE RNU — ANCIEN ARTICLE 111-21, AUJOURD'HUI ARTICLE 111-27 .....	<b>87</b>
C. LE PAYSAGE DANS LA LOI ALUR .....	<b>87</b>
D. LE PAYSAGE DANS LA LOI BIODIVERSITÉ — LES OPQ, OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE.....	<b>87</b>
<b>II. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....</b>	<b>87</b>
A. INVENTAIRE DES PAYSAGES BAS NORMANDS .....	<b>88</b>
B. LE SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL .....	<b>88</b>
C. BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL : VERS L'ÉLABORATION D'UN GUIDE DES BONNES PRATIQUES DANS LA CONSTRUCTION .....	<b>88</b>
D. RAPPORT ICOMOS.....	<b>89</b>
E. LE MONT-SAINT-MICHEL COMME PARTIE DU BIEN « CHEMINS DE SAINT-JACQUES-DE-COMPOSTELLE » ...	<b>89</b>
F. LE SCHEMA DEPARTEMENT EOLIEN — 2007 .....	<b>90</b>
G. ÉTUDE DES ABORDS ÉLARGIS DU MONT-SAINT-MICHEL EN VUE DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉ (PPM) — JUILLET 2014 .....	<b>90</b>
H. LES SITES CLASSES .....	<b>92</b>
I. L'ESPACE PROCHE DU RIVAGE.....	<b>93</b>
<b>III. LES PAYSAGES DU TERRITOIRE DE LA CCAMSM.....</b>	<b>94</b>
A. LE MONT-SAINT-MICHEL ET SA BAIE.....	<b>95</b>
L'ORIGINALITÉ ET LA QUALITÉ DE CE PAYSAGE.....	<b>95</b>
B. LES RIVES DE LA BAIE.....	<b>96</b>
1. L'ORIGINALITÉ ET LA QUALITÉ DE CE PAYSAGE .....	<b>97</b>
2. PERCEPTIONS .....	<b>99</b>
3. LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS ET FRAGILITÉS DE CE PAYSAGE .....	<b>100</b>
C. LES VALLEES NATURELLES .....	<b>101</b>
1. L'ORIGINALITÉ ET LA QUALITÉ DE CE PAYSAGE .....	<b>101</b>
2. PERCEPTIONS .....	<b>102</b>
3. LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS ET FRAGILITÉS DE CE PAYSAGE .....	<b>103</b>
D. LES COLLINES BOCAGÈRES.....	<b>104</b>
1. L'ORIGINALITÉ ET LA QUALITÉ DE CE PAYSAGE .....	<b>104</b>
2. PERCEPTIONS .....	<b>107</b>
3. LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS ET FRAGILITÉS DE CE PAYSAGE .....	<b>107</b>
E. LES CRÈTES « HABITÉES » .....	<b>111</b>
1. L'ORIGINALITÉ ET LA QUALITÉ DE CE PAYSAGE .....	<b>111</b>
2. PERCEPTIONS .....	<b>112</b>
3. LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS ET FRAGILITÉS DE CE PAYSAGE .....	<b>113</b>
<b>IV. SYNTHÈSE .....</b>	<b>115</b>

<b>V.</b>	<b>ENJEUX</b> .....	<b>115</b>
1.	ENJEU 1 : L'ORIGINALITE DU PAYSAGE ET SA COHERENCE .....	115
2.	ENJEU 2 : LA QUALITE DES PAYSAGES REMARQUABLES.....	116
3.	ENJEU 3 : LA QUALITE DES PAYSAGES « ORDINAIRES ». ....	116
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>118</b>
<b>I.</b>	<b>ANNEXE 1 : ORIENTATIONS DU SRCAE DE BASSE-NORMANDIE</b> .....	<b>118</b>
<b>II.</b>	<b>ANNEXE 2 : ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL</b> .....	<b>120</b>



# PREAMBULE

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

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

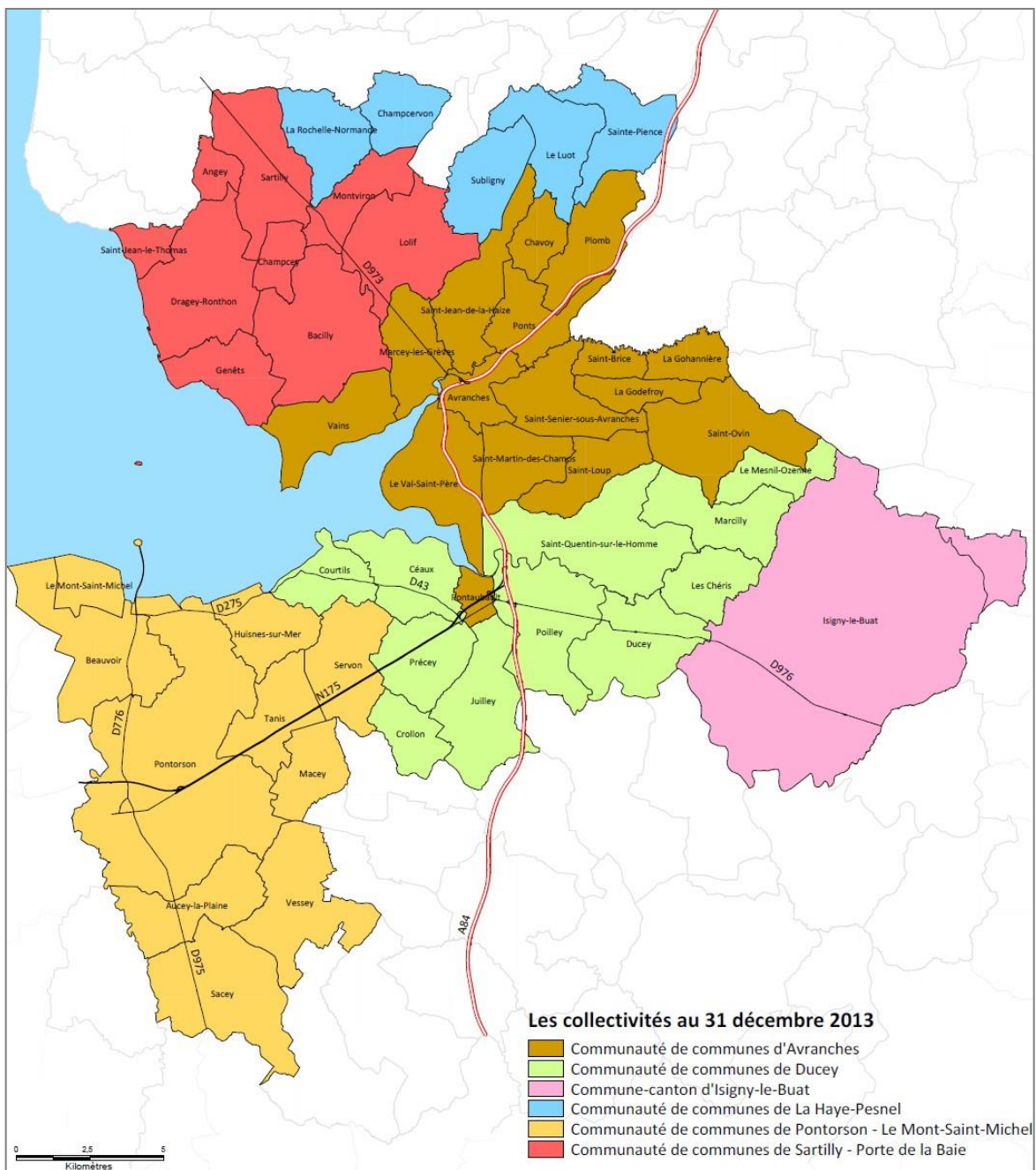
# INTRODUCTION

## I. Situation géographique et administrative

### A. Le territoire d'Avranches-Mont-Saint-Michel

La loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de refonte des collectivités territoriales a permis de rationaliser et de simplifier la carte intercommunale, en l'articulant autour de périmètres susceptibles de porter des projets de territoires cohérents, vecteurs de dynamisme et de services rendus à la population.

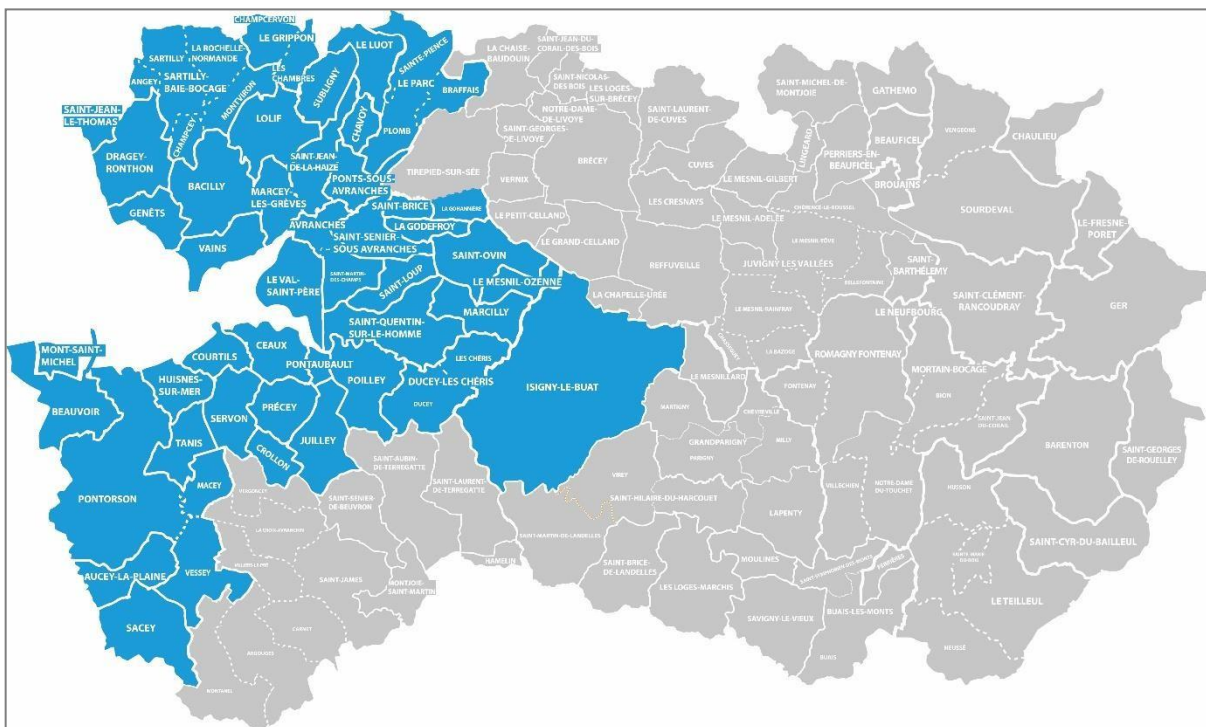
*Les anciennes structures intercommunales du territoire d'Avranches Mont Saint-Michel*



Dans son prolongement, la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) comprend des dispositions qui visent à renforcer les solidarités territoriales. Elle prévoit la poursuite du mouvement de regroupement des communes pour disposer au 1er janvier 2017 d'intercommunalités dont la taille correspondra aux réalités vécues et qui posséderont les moyens nécessaires pour offrir aux populations le niveau de services auquel celles-ci aspirent. Les intercommunalités doivent ainsi être en mesure de mieux mutualiser leurs actions, d'assurer de nouvelles compétences de proximité et d'offrir aux citoyens les services publics de qualités qu'ils attendent. C'est ainsi qu'au 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie, dont le siège social se situe à Avranches, a été créée. Cette nouvelle intercommunalité, qui regroupe un total de 109 communes (au 31 décembre 2016), est issue de la fusion de 5 anciennes Communautés de Communes : Avranches-Mont-Saint-Michel, Mortainais, Saint-James, Val de Sée et Saint-Hilaire-du-Harcouët.

La Communauté de communes Avranches - Mont Saint Michel (CCAMSM) a été créée le 1er janvier 2014 à la suite de la fusion des quatre communautés de communes du canton d'Avranches, de Ducey, de Pontorson-Le Mont-Saint-Michel et de Sartilly-Porte de la Baie, à l'exception pour cette dernière des communes de Carolles, Champeaux et Saint-Pierre-Langers, auxquelles s'ajoutent les communes de Champcervon, La Rochelle-Normande, Le Luot, Sainte-Pience et Subigny qui se détachent de la communauté de communes du Pays Hayland, ainsi que la commune-canton d'Isigny-le-Buat.

*Le territoire Avranches-Mont Saint Michel, au sein de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie*



Au 1er janvier 2014, la CCAMSM rassemblait **52 communes** et environ 45 860 habitants. Son territoire s'étendait sur 535 km<sup>2</sup>. Ce regroupement a été réalisé en application de la réforme territoriale prévue par la loi du 16 décembre 2010.

Ensuite, suite à la loi du 16 décembre 2010 portant réforme des collectivités territoriales et la loi du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes





## B. La position stratégique du territoire

Le territoire Avranches – Mont-Saint-Michel occupe une position stratégique de carrefour du Sud Manche en raison de la localisation d’Avranches le long de l’A84, axe de communication majeur reliant les deux grands pôles urbains de Rennes (à 84 km / 55 min.) et Caen (103 km / 1h15).

Avranches est également située à 67 km de Saint-Lô, Préfecture du département de la Manche, et 94 km de Laval. Localement, elle est également située à 27 km de Granville et 24 km de Villedieu-les-Poêles.

## C. Les documents d’urbanisme sur le territoire

Les communes du territoire d’Avranches Mont Saint-Michel sont concernées par 36 documents d’urbanisme actuellement en vigueur. Parmi les 18 Plans Locaux d’Urbanisme, certains ont été approuvés alors même que le PLUi Avranches – Mont Saint Michel était déjà prescrit. Il s’agit des documents des communes d’Avranches, Dragey-Ronthon, Genêts, Juilley, Huisnes sur Mer, Le Mesnil-Ozenne, Pontorson et de Saint Jean le Thomas, tandis que d’autres ont fait l’objet de procédures de modifications (Céaux, Saint Quentin sur le Homme, Saint Senier sous Avranches, Pontorson).

PLU (19)	POS (6)	Cartes communales (12)	RNU (17)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avranches</li> <li>• Bacilly</li> <li>• Céaux</li> <li>• Dragey-Ronthon</li> <li>• Genêts</li> <li>• Huisnes sur Mer</li> <li>• Isigny-le-Buat</li> <li>• Le Val Saint Père</li> <li>• Montviron</li> <li>• Pontaubault</li> <li>• Pontorson</li> <li>• Ponts sous Avranches</li> <li>• Saint Jean le Thomas</li> <li>• Saint Martin des Champs</li> <li>• Saint Ovin</li> <li>• Saint Quentin sur le Homme</li> <li>• Saint Senier sous Avranches</li> <li>• Sartilly</li> <li>• Vains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beauvoir</li> <li>• Courtils</li> <li>• Ducey</li> <li>• Marcey les Grèves</li> <li>• Saint Jean de la Haize</li> <li>• Poilley</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angey</li> <li>• Champcey</li> <li>• Crollon</li> <li>• Juilley</li> <li>• La Godefroy</li> <li>• La Rochelle – Normande</li> <li>• Le Mesnil – Ozenne</li> <li>• Les Chambres</li> <li>• Plomb</li> <li>• Saint – Loup</li> <li>• Servon</li> <li>• Subligny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucey la Plaine</li> <li>• Braffais</li> <li>• Chavoy</li> <li>• Champcervon</li> <li>• La Gohannière</li> <li>• Le Luot</li> <li>• Le Mont Saint Michel</li> <li>• Les Chéris</li> <li>• Lolif</li> <li>• Macey</li> <li>• Marcilly</li> <li>• Précey</li> <li>• Sacey</li> <li>• Saint Brice</li> <li>• Sainte Pience</li> <li>• Tanis</li> <li>• Vessey</li> </ul>

# CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

## I. Contexte régional

### A. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie (SRCE)

Le SRCE de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du Préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de trame verte et bleue. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et obstacles à la libre circulation des espèces.

Le PLUi doit prendre en compte le SRCE et mettre en œuvre les éléments pour préserver voire améliorer la continuité de la trame verte et bleue.

### B. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le SRCAE de Basse-Normandie a été adopté par arrêté préfectoral le 30 décembre 2013. Conformément à la loi, le SRCAE doit être co-élaboré par l'État et la Région, il doit faire un état des lieux régional à travers un bilan énergétique comprenant :

- Un inventaire des émissions de gaz à effet de serre,
- Un inventaire des principales émissions de polluants atmosphériques,
- Un inventaire des consommations énergétiques à travers les thématiques suivantes : bâtiments, industrie, agriculture, transports,
- Une évaluation du potentiel énergétique, renouvelable et de récupération.

Le SRCAE fixe les objectifs stratégiques régionaux et définit les orientations permettant l'atteinte de ces objectifs. Ces derniers sont définis à l'horizon 2020 et constituent une première étape dans la rupture énergétique nécessaire face aux changements climatiques. L'effort sera à poursuivre et à voire amplifier à l'horizon 2030 sur certains secteurs, afin de s'inscrire dans l'objectif du Facteur 4 en 2050. Le SRCAE de Basse-Normandie a mis en place 40 orientations (Annexe 1) déclinées de façon opérationnelle en 198 recommandations.

### C. Le Schéma Régional des Eoliennes de Basse-Normandie (SRE)

Le schéma régional éolien (SRE) définit les secteurs pouvant contribuer au développement de l'éolien terrestre régional en faisant apparaître trois types de zones :

- Les zones favorables au grand éolien (mâts > 50 mètres),
- Les zones favorables préférentiellement au petit éolien (mâts < 50 mètres), qui n'excluent pas l'implantation de grand éolien s'il est démontré par le porteur de projet que l'impact de telles installations est acceptable,
- Les zones d'exclusion à l'implantation d'éoliennes.

Le SRE de Basse-Normandie, approuvé le 28 septembre 2012, a été annulé par le tribunal administratif de Caen le 9 juillet 2015. Cette décision a fait l'objet d'un recours devant la Cour administrative d'appel de Nantes.

En novembre 2011, une mission de suivi réactif du Centre du patrimoine mondial a pris note de l'extrême sensibilité du paysage vis-à-vis de la présence d'éoliennes qui sont visibles depuis le



Mont-Saint-Michel. La mission a estimé que ces ouvrages ont un impact négatif sur le cadre paysager qui est porteur du bien et qui véhicule sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Au regard de l'impact visuel des projets éoliens en baie du Mont-Saint-Michel, une aire d'influence paysagère a été définie et traduite par une zone d'exclusion des éoliennes. Elle figure notamment dans les schémas régionaux éoliens de Normandie et de Bretagne qui prennent en compte la décision du 36e Comité du patrimoine mondial du 26 juin 2012.

Cette aire concerne 169 communes sur les deux régions et 4 départements (21 en Ile-et-Vilaine et 37 dans la Manche, 2 dans le Calvados et 1 dans les Côtes d'Armor). À l'intérieur de cette aire, tout projet de grande envergure sera évalué au regard de son impact sur la Valeur Universelle Exceptionnelle.

## D. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT)

Le SRADT de Basse-Normandie a été adopté le 14 décembre 2007. Il projette l'avenir de la région à l'horizon 2025, à partir de 4 défis majeurs :

- L'attractivité auprès des jeunes,
- L'équilibre entre les territoires ou le « rapport à l'espace »,
- Le développement durable ou le « rapport au temps »,
- L'ouverture ou le « rapport aux autres et au monde ».

Le SRADT de Basse-Normandie se décompose également en 3 axes stratégiques qui se déclinent en 12 objectifs correspondant chacun à un grand chantier régional :

### Axe 1 : A la conquête de la valeur ajoutée :

- Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière d'anticipation des mutations économiques,
- Dédier 3% du PIB bas-normand à la recherche et à l'innovation,
- Faire de l'agglomération caennaise une ville européenne au service de la Basse-Normandie,
- Renforcer l'armature des villes moyennes et des pôles structurants.

### Axe 2 : Etre et bien-être en Basse-Normandie :

- Construire la solidarité entre les hommes et entre les territoires,
  - Dynamiser et rendre attractif le monde rural,
  - Les seniors : un atout pour le développement des services,
  - Préparer la nouvelle donne énergétique.
- Axe 3 : Terre et Mer d'Europe :
- Rendre la Basse-Normandie attractive auprès des jeunes,
  - Valoriser le caractère maritime et les littoraux bas-normands,
  - Ouvrir un nouvel âge de la coopération normande,
  - Ouvrir la Basse-Normandie sur les régions du monde.

## II. Contexte départemental

### A. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) vise à soutenir et favoriser un développement équilibré du territoire départemental conciliant des logiques d'aménagement et d'habitat équilibrées et concertées entre les acteurs du Département. Il a pour objectif d'assurer la cohérence et favoriser un équilibre, à l'échelle départementale, entre demande et offre en matière de logements et d'habitat.

La réalisation d'un PDH a été décidée le 25 mars 2010 par l'assemblée départementale. Les enjeux de ce plan départemental sont les suivants :

- Etablir des orientations par territoire sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement,
- Assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale,
- Assurer la cohérence territoriale au niveau départemental,
- Faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme,
- Définir les conditions de la mise en place d'un dispositif d'observation.

## B. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) coordonne l'ensemble des moyens permettant aux personnes défavorisées d'être orientées vers une offre de logements adaptée. Il fixe également les objectifs à atteindre pour assurer à ces personnes la disposition durable d'un logement.

Le PDALPD 2012-2017 de la Manche est constitué de 7 grandes thématiques, déclinées en 31 fiches actions :

- L'accueil, l'hébergement et l'insertion,
- L'accès au logement,
- L'habitat adapté,
- La prévention des expulsions,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La lutte contre l'habitat indigne,
- La communication.

## C. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Par arrêté du 15 novembre 2010 Monsieur le préfet de la Manche a engagé la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage adopté le 5 décembre 2002 et caduc depuis le 5 décembre 2008. Après plusieurs mois de travaux, le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé en session plénière du Conseil Départemental le 26 septembre 2019. Il comporte les grandes actions suivantes :

- Mieux gérer les grands passages de 50 à 200 caravanes,
- Améliorer l'accueil sur les aires aménagées en construisant un réseau « métiers » des gestionnaires des aires et en réhabilitant les aires particulièrement dégradées,
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage,
- Lutter contre l'illettrisme, favoriser l'accès à la culture et aux loisirs,
- Les actions d'accompagnement social.
- 

## D. Le Plan Vélo de la Manche

Le Plan Vélo de la Manche a été adopté en février 2009. Il fixe les grands objectifs de la politique cyclable du Département :

- Pérenniser les aménagements existants,
- Offrir une véritable alternative aux déplacements automobiles,
- Structurer l'offre d'itinéraires cyclables afin d'améliorer sa lisibilité,
- Maximiser les retombées socio-économiques locales et touristiques liées aux itinéraires,
- Améliorer le cadre de vie et le bien-être des résidents,
- Valoriser l'image « vélo et voies vertes » du département.

## III. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

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

L'armature multipolaire du territoire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel lui offre une bonne desserte et un « **croissant** » de **développement démographique et économique fort**. Le triangle Granville - **Avranches** - Saint-Hilaire-du-Harcouët, à mi-chemin entre Caen et Rennes, joue un rôle moteur dans le développement du Pays.

Au-delà des trois pôles d'équilibre précités, quatorze autres pôles plus ou moins importants, relativement bien répartis sur l'ensemble du Pays de la Baie du Mont Saint Michel ont été identifiés. Parmi les six (Saint Hilaire du Harcouët, Brecey, Mortain, Pontorson, St James et Villedieu les Poêles), **Pontorson** a aussi été retenu par le PADD pour un rôle de « **pôle principal de services irriguant un territoire rural de proximité** ».

Le PADD identifie également Sartilly-Baie-Bocage, Ducey-Les Chéris et Isigny le Buât comme « centres-villes et centre-bourgs affirmant la trame multipolaire du territoire ».

### 1. Les orientations du SCOT

Le PLUi doit être compatible avec les 5 orientations majeures du SCOT qui tendent vers une dynamique et un développement respectueux des équilibres :

**La maîtrise foncière et la solidarité : une politique volontariste et solidaire de « maîtrise foncière » et de gestion économe du sol. Cette orientation a pour but de :**

- Favoriser l'équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser d'une part, et l'espace agricole d'autre part, avec notamment une limitation de l'étalement urbain et un objectif de gestion économe du sol. *Selon le SCOT, sauf exception motivée (amélioration du paysage en limite de l'espace bâti, présence d'un équipement collectif d'intérêt général pouvant nécessiter des extensions), l'extension urbaine des hameaux est interdite,*
- Favoriser l'équilibre du développement entre les pôles et les autres communes, et entre les communes littorales et les autres communes,
- Favoriser la préservation des espaces naturels.

**L'application de la loi Littoral** : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi Littoral à l'échelle du SCOT. Parmi les objectifs, on relève :

- La mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral,
- La protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine,
- La préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes,
- Le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

**L'excellence environnementale** : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire. Cette orientation repose sur plusieurs objectifs :

- Etablir une gestion spécifique à la trame verte et bleue. Le SCOT prescrit aux communes de préciser les modalités de détermination des espaces concernés et justifier les dispositions prévues pour préserver ces espaces,
- Viser l'excellence environnementale (pour la gestion de l'occupation et des pratiques terrestres, aquatiques et aériennes et dans la valorisation des activités économiques).
- L'urbanisme vertueux : politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité ayant pour but de :
- Favoriser la mixité urbaine et sociale,
- Favoriser le renouvellement urbain et la résorption de la vacance en redynamisant les quartiers anciens et en économisant l'espace. *A noter que le SCOT prescrit une analyse des causes de la vacance et des mesures pour favoriser sa résorption, qui doivent être menées au niveau des Communautés de Communes, au moins pour les pôles,*
- Promouvoir la qualité des équipements structurants. Selon le SCOT, tous les projets s'inscrivant en dehors d'une continuité urbaine doivent justifier leurs intérêts économiques et urbanistiques, voire écologiques à l'échelle d'un territoire d'intercommunalité.
- Conserver la mémoire du bâti traditionnel de valeur dans l'espace rural,
- Favoriser la qualité des documents d'urbanisme et des opérations

**La performance économique** : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité. Cette orientation repose sur plusieurs concepts :

Organiser et optimiser l'accueil des activités économiques dans un foncier de qualité,  
Raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes,  
Intégrer les filières agricole et aquacole,  
Se doter de grands projets d'équipements structurants,  
S'orienter vers un tourisme durable,  
S'appuyer sur des modes de transport et de développement efficaces.

## 2. Les modalités d'application de ces grandes orientations et objectifs sur le territoire du pôle territorial d'Avranches Mont Saint-Michel

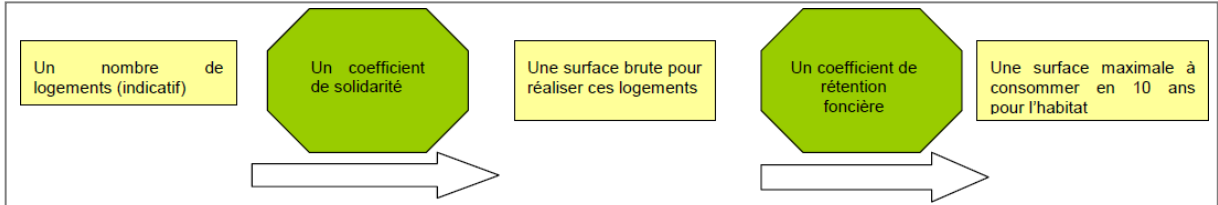
Le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est décomposé en 3 secteurs afin de prendre en compte les particularités locales et de donner des orientations plus précises. **Le pôle territorial d'Avranches – Mont-Saint-Michel est intégré au secteur n°2** au sein duquel le SCOT prévoit une croissance démographique de **0,6% par an**. Afin de déterminer le besoin en foncier sur le territoire, le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel établit pour chaque commune un « **coefficient de solidarité** », proportionnel à l'attractivité de la commune. Plus celle-ci est élevée, moins la commune disposera, proportionnellement, d'espace à consommer pour réaliser son programme de logements, et plus elle devra donc réfléchir à une optimisation de son espace urbanisable. Ce « coefficient de solidarité » est établi sur les communes du territoire, en fonction d'un « taux de croissance », révélateur du degré d'attractivité. Ce taux est égal au rapport entre le nombre de logements neufs construits au cours de la période 2003 – 2009 (Lp) et le nombre total de logements recensés par l'INSEE en 2006 (Lt).

Le SCOT distingue **3 cas** sur le pôle territorial Avranches – Mont-Saint-Michel :

- Pour Avranches : le « coefficient de solidarité » équivaut à 40
- Pour Pontorson, Sartilly-Baie-Bocage et les autres communes : le « coefficient de solidarité » est compris entre 10 et 15, selon la situation de chacune des communes.
- Pour Ducey-Les-Chéris et Isigny-le Buât : le « coefficient de solidarité » est compris entre 8 et 10, selon la situation de chacune des communes.

A noter que le coefficient de solidarité ne s'assimile pas à une « densité », car il s'applique sur tous secteurs confondus (espaces urbanisés et à urbaniser) et sur tous types de logements confondus (individuels et collectifs, résidences principales et secondaires).

**Coefficient de solidarité - Source : DOO du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel**



De plus, afin d’anticiper le phénomène de rétention foncière, l’enveloppe urbanisable brute obtenue avec le « coefficient de solidarité » est majorée de 30% (taux couramment constaté en espace majoritairement rural) pour les communes disposant d’un document d’urbanisme (POS, PLU et carte communale). Les communes ayant connu une très faible croissance de leur parc de logements entre 2003 et 2009 se voient attribuer une surface forfaitaire de 1 hectare pour les communes au RNU et 2 hectares pour les communes disposant d’un document d’urbanisme.

La surface plafond maximale destinée à l’habitat pour le pôle territorial Avranches – Mont-Saint-Michel est de **320 hectares pour la période du PLUi 2019-2030 (voir tableau ci-dessous)**.

Communautés de communes	Population 2006 (INSEE)	A - Nombre de logements neufs 2003-2009 (étude)	B - Nombre total de logements 2006 (INSEE)	A / B	Coefficient de solidarité SCOT	Nombre de logements neufs 10 ans (extrapolation)	Surface de foncier à prévoir / 10 ans (ha)	Surface plafond 10 ans (ha) compris coefficient de rétention
<b>Avranches</b> Avranches Chavoy La Godefroy La Gohannière Le Parc Marcey-les-Grèves Pontaubault Pons Saint-Brice Saint-Jean-de-la-Haize Saint-Loup Saint-Martin-des-Champs Saint-Ovin Saint-Senier-sous-Avranches Vains Le Val-Saint-Père	19050	779	9322	8,4%	14,7	1144	77,85	<b>100,8</b>
<b>Sartilly Porte de la Baie</b> Bacilly Dragey-Ronthon Genêts Lolif Saint-Jean-le-Thomas Sartilly Baie Bocage	6532	549	4979	11,0%	13,8	784	57,00	<b>75,10</b>
<b>Ducey</b> Céaux Ducey-Les Chéris Courtils Crollon Juilley	6960	399	3388	11,8%	11,5	575	50,13	<b>65,1</b>

Communautés de communes	Population 2006 (INSEE)	A - Nombre de logements neufs 2003-2009 (étude)	B - Nombre total de logements (INSEE)	A / B	Coefficient de solidarité SCOT	Nombre de logements neufs 10 ans (extrapolation)	Surface foncière à prévoir / 10 ans (ha)	Surface plafond 10 ans (ha) compris coefficient de rétention
<u>Marigny</u> <u>Le Mesnil-Ozenne</u> <u>Poilley</u> <u>Précey</u> <u>Saint-Quentin-sur-le-Homme</u>								
<b>Pontorson Le Mont-Saint-Michel</b> <u>Aucey-la-Plaine</u> <u>Beauvoir</u> <u>Huisnes-sur-Mer</u> <u>Le Mont-Saint-Michel</u> <u>Pontorson</u> <u>Sacey</u> <u>Servon</u> <u>Tanis</u>	6771	255	3896	6,5%	10,0	364	36,08	<b>49,0</b>
<b>Isigny le Buât</b> <u>Isigny le Buât</u>	3180	131	1676	7,80%	8,0	187	23,98	<b>30,4</b>
<b>TOTAL</b>	42493	2113	23261	9,10%	11,6	3054	245,04	<b>Environ 320</b>

Attention : les communes du Grippon (commune nouvelle intégrant Les Chambres et Champcervon), du Luot et de Subigny n'appartenaient pas à la Communauté de Communes Avranches – Mont-Saint-Michel à l'approbation du SCOT, tout comme La Rochelle Normande (intégrée à la commune nouvelle de Sartilly-Baie-Bocage), Sainte-Pience et Braffais (intégrées à la commune nouvelle du Parc). Carolles, Champeaux et Saint-Pierre-Langers qui appartenaient à la Communauté de Communes de Sartilly Porte de la Baie à l'approbation du SCOT ne font plus aujourd'hui partie du pôle territorial Avranches – Mont-Saint-Michel. **La surface maximale à consommer pour la période du PLUi pour l'habitat comprend :**

- Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,
- Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,
- Les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents.

Afin d'encourager la mise en place des outils permettant la maîtrise de l'urbanisation, le SCOT met en place des « **bonus** » (non cumulables) offrant la possibilité aux communes de majorer la surface maximale à consommer :

- +20% si la commune s'engage dans l'élaboration d'un document d'urbanisme,
- +25% si la commune élabore dans son PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (10 logements/ha dans le secteur 3),
- +30% si la commune est engagée dans l'élaboration d'un PLUi,
- +30% si la commune prévoit que 75% de l'urbanisation nouvelle se fera sous forme de ZAC avec démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'enveloppe SCOT de 320 ha bénéficie sur le territoire d'Avranches Mont Saint-Michel d'un « bonus » de 30% (lancement d'un PLUi) qui lui permet de s'élever à environ **415 ha pour la période du PLUi**. Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.



A noter que le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est en cours de révision.

## IV. Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des EAUX (SDAGE) et Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

*Les éléments relatifs au SDAGE et SAGE sont détaillés dans le tome relatif à l'Etat Initial de l'Environnement.*

Le code de l'environnement énonce dans son article L210-1 que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, il définit des outils de planification :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) établi pour chacun des 6 grands bassins, fixe les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), établi pour un bassin versant, fixe les orientations générales d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des milieux aquatiques.

Les périmètres de SDAGE et SAGE sur le territoire AMSM

Le territoire intercommunal est couvert par :

- **Deux SDAGE** : le SDAGE Seine-Normandie et le SDAGE Loire-Bretagne,
- **Trois SAGE approuvés** : le SAGE Couesnon, le SAGE Sélune, le SAGE Sienne, Souilles, côtiers ouest

(il y a un tout petit bout de Saint-Pience qui est sur ce SAGE), et 1 SAGE en cours d'élaboration (Sée et côtiers grandvillais).

## V. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel s'est doté en 2012 d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET). Il contient 7 orientations principales, déclinées en 20 enjeux et 30 fiches action, notamment en vue de la limitation des Gaz à Effet de Serre (GES), pour une diminution à l'horizon 2050, de 40 % des émissions par rapport aux émissions de 1990.

A noter qu'un PCAET est actuellement en cours d'élaboration.

## VI. Le projet de territoire 2020-2030 de la Communauté d'agglomération

Le projet de territoire de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel — Normandie est le fruit d'une démarche concertée associant les élus communautaires et communaux, mais aussi des personnes ressources issues de la société civile (habitants, responsables associatifs, personnes qualifiées dans leurs domaines respectifs, représentants d'institutions partenaires : chambres consulaires, services de l'État, etc.).

## Etapes de réalisation du projet de territoire



Il s'agit, après avoir collectivement établi le diagnostic du territoire, de définir des axes politiques pour le développement territorial du Sud Manche, un pacte pour l'avenir du territoire à l'horizon 2020-2030. Les lignes directrices de la réflexion ont été :

- Comment permettre à l'ensemble de l'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie de **bénéficier de la dynamique générée par l'A84 et les axes routiers structurants** du territoire ?
- Comment éviter une rupture dans la dynamique de développement économique et apporter des **éléments de réponses aux difficultés de recrutement** d'ores et déjà existantes ?
- Comment permettre à l'ensemble du territoire communautaire de **profiter de l'attractivité touristique du Mont-Saint-Michel** ?
- Comment maintenir une **vitalité sur l'ensemble des communes - centres** ?
- Comment **limiter et lutter contre le développement de la précarité** et l'éloignement de l'emploi sur le territoire ?

Le projet de territoire adopté lors du **conseil communautaire du 10 avril 2018** définit les enjeux de développement à court et moyen termes suivants :

- 1. Renforcer l'attractivité professionnelle** et assurer le **maintien de la population active**
- 2. Conforter l'image du territoire** et valoriser d'avantage l'ensemble de ses atouts pour développer son attractivité
- 3. Assurer la mixité** et la **cohésion sociale**
- 4. Soutenir le maintien et le développement de l'agriculture**

Ces différents axes sont ensuite **déclinés en objectifs** qui orientent les actions communautaires ainsi que la construction du budget de la Communauté d'agglomération.

# DIAGNOSTIC URBAIN

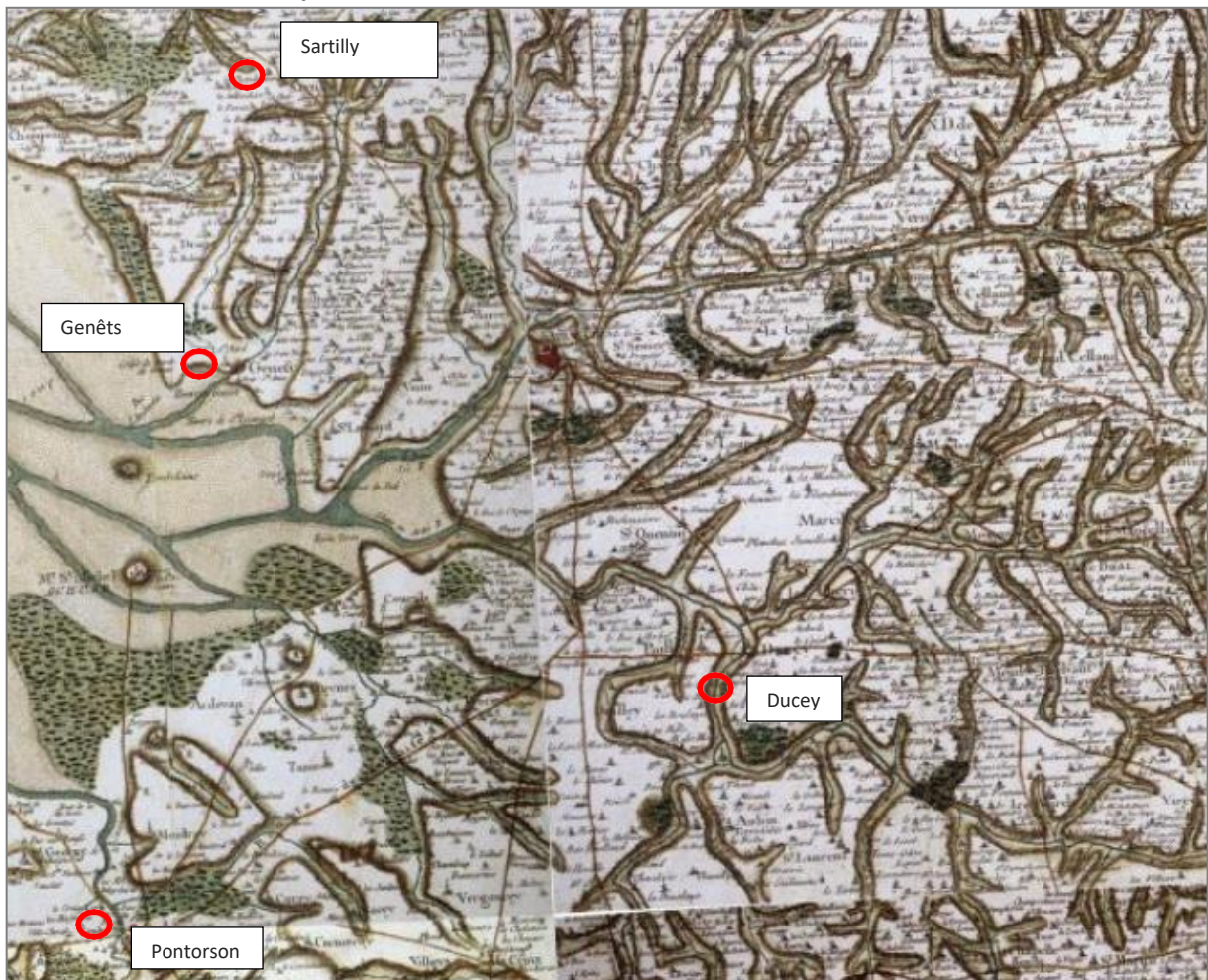
## I. L'histoire du territoire

L'étude archéologique d'Avranches, menée depuis plus de trente années par l'archéologue Daniel Levalet, laisse apparaître que la ville est bel et bien une création romaine consécutive à la conquête de César et, plus particulièrement, à la célèbre bataille remportée en 56 av. J.-C. par Quintus Titurius Sabinus sur Viridovix, chef gaulois à la tête de la coalition des tribus celtes d'Armorique.

La conquête romaine se traduit par la création d'une agglomération nouvelle sur le site actuel d'Avranches. Cette ville porte le nom de Legedia, comme l'indique la table de Peutinger. À la fin du Ve siècle, Avranches devient le siège d'un évêché.

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel est donc très anciennement peuplé. Peu de cartes existent pour illustrer l'emprise de la tâche urbaine dans le passé. Toutefois quelques ressources sont disponibles, dont la plus ancienne est la carte de Cassini. La première carte topographique et géométrique établie à l'échelle du royaume de France dans son ensemble au XVIIIe siècle.

Carte Cassini – Source : Géoportail

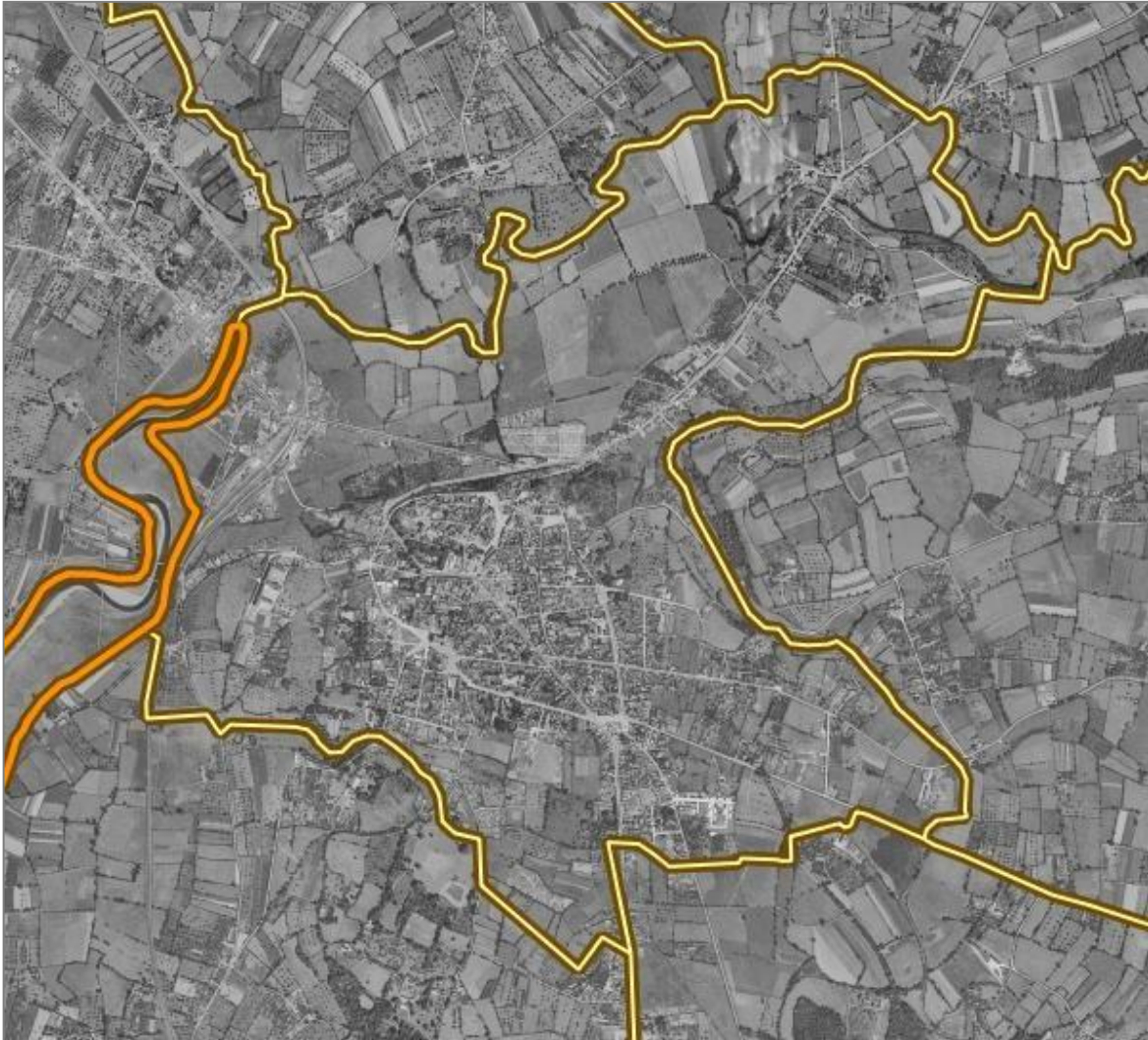




## Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Enfin, la photographie aérienne représentant Avranches entre 1950 et 1965 montre une expansion de la ville depuis le siècle dernier, notamment vers le Sud en direction de Saint-Martin-des-Champs. Toutefois, en comparant avec une photographie aérienne récente on voit que l'emprise urbaine au sol de l'agglomération d'Avranches n'est en rien comparable avec celle du XXI<sup>e</sup> siècle. Les terres agricoles séparaient Avranches des communes du Val-Saint-Père et de Saint-Martin-des-Champs, là où se trouvent actuellement des habitations et des zones commerciales.

*Photo aérienne années 1950-65 – Source : Géoportail*



L'agglomération s'est principalement développée le long des axes majeurs, au Nord-Est et à l'Est en direction de Caen et au Sud vers Rennes.

*Photo aérienne 2017 – Source : Géoportail*



## II. Le patrimoine

### A. Le patrimoine protégé

La loi du 31 décembre 1913 a institué en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :

- Lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
- Lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des Monuments Historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).



Ces monuments sont grevés de servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine. Elles devront figurer en annexes du PLU.

Le territoire Avranches–Mont-Saint-Michel possède un patrimoine riche et diversifié, dont un certain nombre d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques. La majorité des édifices se situent sur les communes du Mont-Saint-Michel (50 édifices inscrits ou classés Monument Historique), d'Avranches (8 édifices) et de Pontorson (5 édifices).

*Edifices protégés au titre des Monuments Historiques*

Localisation	Edifice	Date de l'arrêt de protection	Protection
<b>Avranches</b>	Statue de Valhubert	18-août-06	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Demeure dite le Doyenné	19-oct-07	Classé MH
<b>Avranches</b>	Eglise Notre-Dame des Champs	16-févr-06	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Eglise Saint-Gervais-Saint-Protais	16-févr-06	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Maison à pans de bois	07-déc-70	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Anciennes fortifications	14-mai-37	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Chapelle Saint-Georges-de-Bouillé	14-mai-37	Inscrit MH
<b>Avranches</b>	Ancienne abbaye de Moutons	24-oct-35	Inscrit MH
<b>Dragey-Ronthon</b>	Eglise Saint-Médard	16-mars-95	Inscrit MH
<b>Dragey-Ronthon</b>	Manoir de Potrel et ses dépendances	27-nov-33	Inscrit MH
<b>Ducey</b>	Château de Montgomery	14-juin-90	Inscrit MH
<b>Ducey</b>	Vieux pont sur la Sélune (également sur commune de Poilley)	19-août-75	Inscrit MH
<b>Genêts</b>	Ilot de Tombelaine	09-oct-36	Classé MH
<b>Genêts</b>	Eglise et cimetière qui l'entoure	13-juin-59	Classé MH
<b>Isigny-Le-Buat</b>	Logis de Montgothier	06-juin-77	Inscrit MH
<b>Isigny-Le-Buat</b>	Eglise des Biards	07-mars-75	Inscrit MH
<b>Marcilly</b>	Manoir dit La Cour	31-juil-79	Inscrit MH
<b>Poilley</b>	Ancienne abbaye de Montmorel	02-juil-07	Inscrit MH
<b>Pontorson</b>	Villa Bailleul, dite aussi Villa La Feuillée	30-sept-11	Inscrit MH
<b>Pontorson</b>	Prieuré d'Ardevon	15-sept-37	Inscrit MH
<b>Pontorson</b>	Ancien prêche protestant	04-mai-88	Inscrit MH
<b>Pontorson</b>	Hôtel Guiscard-de-la-Ménardière	17-sept-37	Inscrit MH
<b>Pontorson</b>	Eglise	03-mars-05	Classé MH
<b>Sacey</b>	Ancien château de Sacey	31-mars-92	Inscrit MH
<b>Sacey</b>	Eglise et le cimetière qui l'entoure	30-juil-47	Inscrit MH
<b>Saint-Jean-le-Thomas</b>	Eglise	08-juin-67	Inscrit MH
<b>Saint-Loup</b>	Eglise	25-avr-21	Classé MH
<b>Sartilly</b>	Logis ou Manoir de Brecquigny	01-déc-80	Inscrit MH
<b>Servon</b>	Eglise et le calvaire	03-juin-75	Inscrit MH
<b>Vains</b>	Manoir	27-déc-94	Inscrit MH
<b>Vains</b>	Ancien prieuré de Saint-Léonard	08-janv-70	Inscrit MH

## B. Le patrimoine archéologique

### 1. Les éléments du patrimoine ancien

Plusieurs éléments du patrimoine ancien sont présents sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Ils ont été identifiés afin d'être préservés au titre du patrimoine archéologique, au sein des communes suivantes :

- Beauvoir : l'église paroissiale,
- Chavoy : l'église Notre Dame et son cimetière et la chapelle médiévale détruite de la « Poissonnière »,
- Crollon : un souterrain moderne au Nord du hameau de la Lande et une voie probablement antique dont les CD107 et CD40 reprennent l'ancienne trace,
- Ducey-Les-Chéris (ancienne commune Les Chéris) : l'église paroissiale Saint-Médard, le manoir moderne du Plantis et le château du Bois Avenel,
- Ducey-Les-Chéris (ancienne commune Ducey) : un pont d'origine médiéval sur la Sélune (N176) et le château fortifié du XVIème siècle,
- La Godefroy : l'église paroissiale médiévale et château du Hamel moderne,
- Le Grippon (ancienne commune Champcervon) : l'église paroissiale médiévale, le manoir des Rochettes et l'ancienne église médiévale du hameau de l'Ere (détruite)
- Le Luot : l'église paroissiale moderne,
- Lolif : l'église paroissiale moderne et son cimetière,
- Le Parc (ancienne commune Sainte-Pience) : la maison forte de Sainte-Pience et l'atelier de terre cuite architecturale moderne,
- Marcilly : l'église Saint-Martin du XIIIe siècle et le château moderne de la Perelle,
- Le Mesnil-Ozenne : l'église paroissiale médiévale,
- Sartilly-Baie-Bocage (ancienne commune d'Angey) : l'église paroissiale Saint-Samson, occupation Néolithique au lieu-dit « La Lande de la Jannièr »,
- Sartilly-Baie-Bocage (ancienne commune de Champcey) : l'actuelle église Notre Dame qui remplace une ancienne église médiévale détruite, le manoir moderne ainsi que plusieurs maisons anciennes du hameau de La Haye,
- Sartilly-Baie-Bocage (ancienne commune La Rochelle Normande) : l'église paroissiale d'origine médiévale et le manoir moderne (lieu-dit le Manoir),
- Sartilly-Baie-Bocage (ancienne commune Montviron) : l'église paroissiale d'origine médiévale, le château et sa chapelle moderne,
- Saint-Brice : l'église médiévale,
- Saint-Ovin : l'église médiévale Saint-Pierre de la Boulouze,
- Subligny : l'église d'origine médiévale et une motte castrale détruite.

### 2. Les secteurs archéologiques sensibles

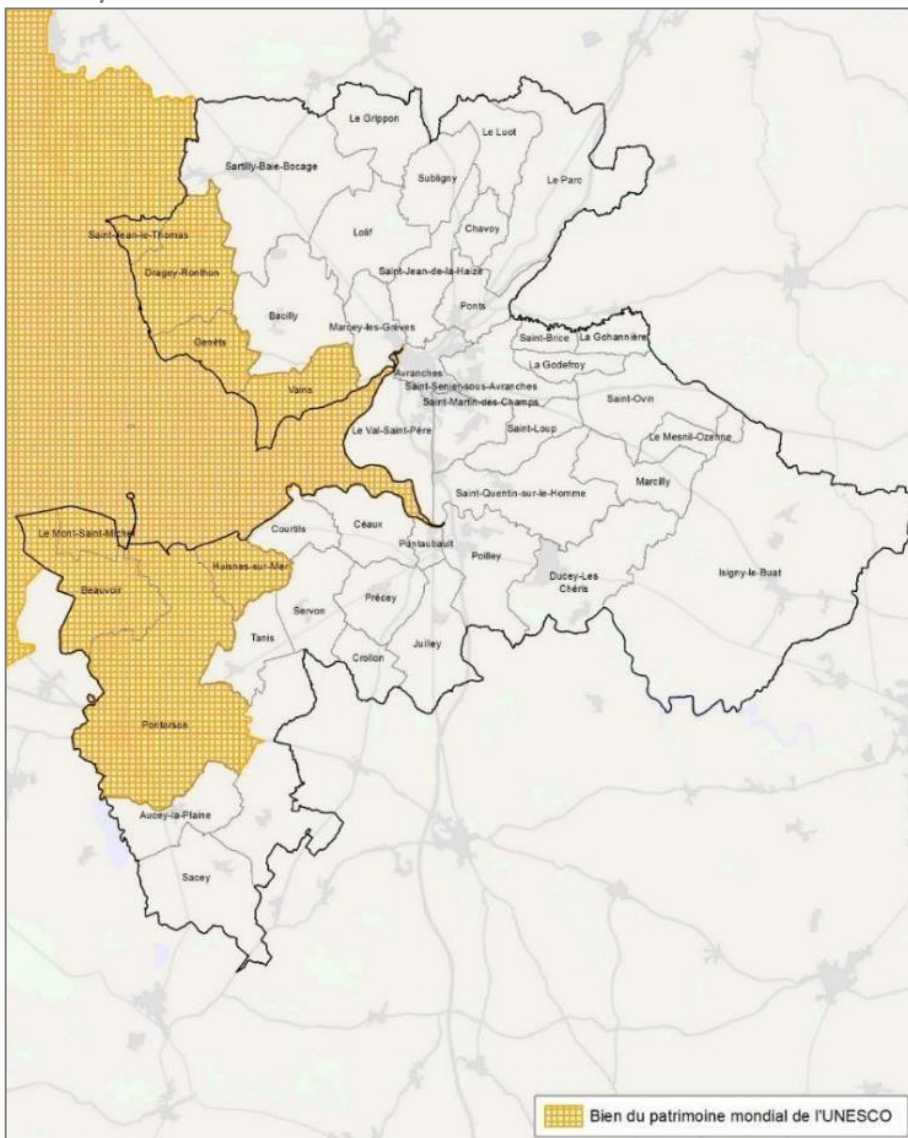
28 communes du territoire sont concernées par un secteur archéologique sensible. Les principaux sites archéologiques sont recensés sur les communes d'Aucey la Plaine, Avranches, Bacilly, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Isigny-le-Buat, Juilley, Marcey-les-Grèves, Plomb, Poilley, Pontaubault, Pontorson, Ponts, Sacey, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Jean-le-Thomas, Saint-Loup, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Saint-Senier-sous-Avranches, Sartilly-Baie-Bocage (ancienne commune de Sartilly), Servon, Tanis, Vains, Le Val-Saint-Pierre, Vessey. Quant à la commune du Mont-Saint-Michel, elle représente un site archéologique protégé dans son intégralité.

## C. Le Mont Saint-Michel et sa baie au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

Le Mont Saint-Michel et sa baie est un site prestigieux de renommée mondiale. Il figure parmi les premiers **biens inscrits** sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1979. Le bien concerne **l'abbaye du Mont-Saint-Michel, l'îlot rocheux** avec son bourg et le **cadre naturel de ces deux éléments** : la mer et le cordon littoral, **ainsi que les falaises de Champeaux** et le **promontoire de l'ancien moulin de Moidrey**.

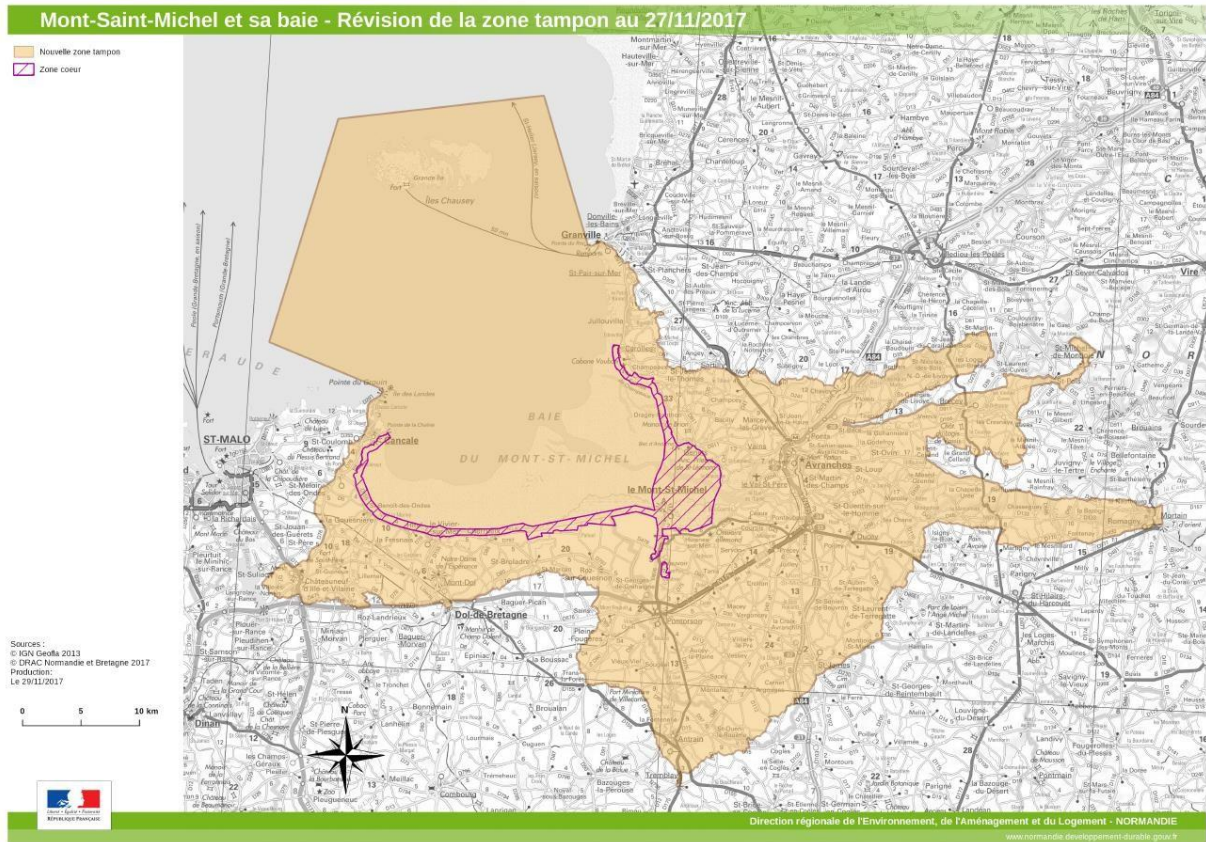
Le site dispose d'une zone tampon, permettant de préserver l'intégrité du bien en veillant à la qualité de son environnement. Un premier périmètre a été institué en 2007, défini sur la base des limites communales des communes concernées par le bien. Conformément à l'article L.612-1 de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016, les nouvelles limites de la zone tampon devront intégrer l'écrin du Mont et les principaux Montjoies qui l'entourent afin d'assurer une meilleure prise en compte du cadre paysager et des perspectives visuelles qui participent à la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien. Ainsi, la Communauté de Commune d'Avranches – Mont-Saint-Michel est concernée en grande partie par **la zone tampon du bien**. Elle devra intégrer les enjeux relatifs aux biens inscrits au patrimoine mondial, notamment au regard des articles L101-2, L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Biens du patrimoine mondial de l'UNESCO



Un projet d'extension des protections au titre des sites est à l'étude depuis 2012 (carte ci-dessous).

**Périmètre révisé de la zone tampon des sites du Mont Saint-Michel et de la Baie– 2017 DREAL**



## D. Autres éléments du patrimoine : le mouton Avranchin

De nos jours, le département de la Manche dénombre trois races ovines propres à son territoire : Le Cotentin, le Roussin de La Hague et l'Avranchin. Toutefois, ces trois races partagent le même ancêtre ; une population indigène, plutôt petite et rustique. Les caractéristiques propres à ces trois races viennent des croisements successifs qui furent opérés par les éleveurs au cours du XIXe siècle. Au XVIIIe siècle, le mouton dit d'Avranches est reconnu pour sa qualité gustative avec celui des Ardennes, de Pré-Salé, de Cabourg, de Beauvais, de Reims, de Dieppe.

La laine est également un atout mis en avant dans un rapport que le subdélégué de l'élection d'Avranches produit en 1764 :

« Les laines de ce pays sont plus fines et plus douces que celles d'Angleterre. Peut-être, ont-elles un peu moins de force et de corps, mais elles se filent aussi fines qu'on le veut. Jusqu'ici, on

**DES ALIMENTS**  
LES MEILLEURS AU GOUST.

**C**E Sommaire de Aliments n'est pas destiné à indiquer ceux qui sont bons ou mauvais pour la fanté, mais les meilleurs au goût & les Pays qui les produisent.

**GROSSE VIANDE.**

<b>Bœuf</b>	—	de Normandie excellent à Paris,
	}	de Gand,
		de Rouen.
<b>Veau</b>	—	de Pontoise.
	}	de Montargis,
		de Caen.
		de lait des environs de Paris, à 6 semaines,
<b>Mouton</b>	—	de Ganges,
	}	de Rheims.
		de Pré-Salé.
		de Cabour,
		de Dieppe.
		de Greves vers Avranches,
		des Ardennes, près Sedan & Charleville.
		Agneau de lait des environs de Paris, nourri dans un tonneau avec de l'avoine,
<b>Cochon</b>	—	bon en tous pays.



*les a négligées et les marchands que cette découverte intéresse les méprisaient et ne voulaient que les laines d'Angleterre et d'Espagne. Le subdélégué d'Avranches qui les a comparés avec des échantillons tirés d'Angleterre. On a fait travailler à l'estame et filer. Il en a fait faire une espèce de serge de Rome dont le tissu est fort fin, mais elle a été mal apprêtée, le lustre lui manque dans l'état ou elle est, elle ne soutiendrait pas la concurrence avec celle qui se fait dans les anciennes fabriques à laquelle on donne un lustre qui la rend marchande. On a tiré de cet essai un double avantage, on s'est convaincu qu'on peut faire avec la laine du pays les étoffes les plus fines<sup>i</sup>. »*

En 1845, la société d'agriculture de l'arrondissement d'Avranches se fait l'écho d'améliorations notables obtenues par le croisement des brebis locales avec des béliers anglais des races de Wishley, South Down et de New Kent. Peu à peu, ces croisements anglo-manchois vont donner lieu aux trois races actuellement reconnues : le Cotentin, le Roussine de La Hague et l'Avranchin.

À la fin du XIXe siècle, la race de l'Avranchin est pratiquement créée. « *Ils avaient réussi, tout en gardant les caractères de l'ancien mouton : prolificité et qualité de viande, à lui donner l'ampleur et la précocité du Dishley et du South Down, en évitant ce qui est le principal défaut de ces deux races, la répartition de la graisse en plaques épaisses sur le corps<sup>ii</sup>* ». Ce serait en 1905 que le terme d'« Avranchin » aurait été utilisé pour la première fois. À partir des années 20/30, la race « Avranchin » est véritablement reconnue avec la création d'un registre généalogique (Flock Book) qui inventorie les caractéristiques physiques qui terminent et fixe la nouvelle race. Dès lors, le Sud-Manche voit fleurir plusieurs concours de mouton dit « Avranchin » qui vont permettre le recensement et l'enregistrement des individus considérés comme mouton avranchin.

Son apogée est atteint durant l'entre-deux-guerres puisqu'il devient le mouton le plus présent dans la baie du Mont-Saint-Michel (de Cancale à Granville). Après-Guerre, la Politique Agricole Commune incite les fermes habituées à un système traditionnel (polyculture/élevages) à se tourner vers une agriculture intensive et spécialisée. Les petites fermes vivrières sacrifient donc basse-cour, moutons, pommeraies ou culture du sarrasin pour se consacrer à la production de lait, de la viande porcine et du blé. En quelques décennies, de nombreuses races locales déclinent, au profit de races plus productives et importées d'autres régions ou pays.

D'une manière générale, l'élevage ovin manchois diminue peu à peu au cours des XIXe et XXe siècles. En 1830, le département compte 320 000 moutons, 177 000 en 1892, puis 97 000 en 1930. En 2010, la Manche recense environ 42 000 brebis sur les 5 500 000 élevées en France. Parallèlement, les éleveurs s'orientent vers des moutons tels que le Texel, le Suffolk ou plus récemment le Roussin de La Hague. Bien que fixé en 1982, ce dernier possède toutes les qualités que l'on prêtait historiquement à l'Avranchin. Diminution du cheptel global et choix massif d'autres races sont les principaux facteurs de disparition du mouton avranchin. Aujourd'hui, on estime qu'il reste moins de 1200 moutons avranchins en France. Si rien n'est fait, cette race pourrait totalement disparaître d'ici une dizaine d'années.

Aussi, le soutien à l'élevage de cette race anciennement implantée sur un territoire dont elle constitue pour partie l'identité fait aujourd'hui partie des différentes politiques publiques entreprises, tant par la Communauté que par les communes elles-mêmes, notamment afin de faciliter la présence d'ovins dans les secteurs de prés-salés et de proposer des conditions d'exploitation économique viables aux éleveurs de la Baie.

<sup>i</sup> Arch. dép. Calvados, C273, Réponses du subdélégué d'Avranches aux questions de monsieur de Fontette (Intendant de la généralité de Caen), mai 1764.

<sup>ii</sup> DE THIEULLOY Édouard, *La race ovine de l'Avranchin. Le mouton dans le sud de la Manche*, s.l., La Gazette de la Manche, 1971, p. 4.

Dans cet objectif de sauvegarde et de valorisation du patrimoine vivant naturel, des zones naturelles réservées à la construction de bergeries seront incluses dans le PLUi.

### III. L'organisation urbaine

#### A. La structuration du territoire

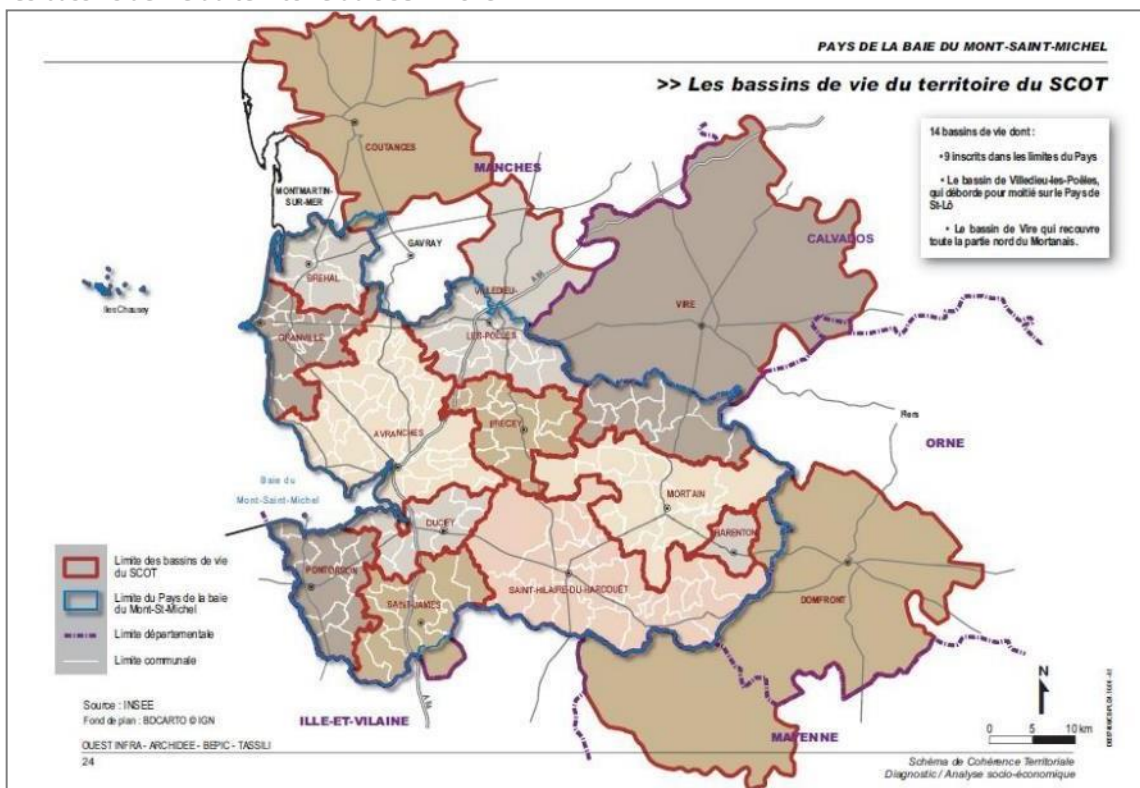
##### 1. L'organisation en bassin de ville

Au niveau régional, à côté des trois grandes agglomérations (Caen, Cherbourg, Alençon) et leur périphérie immédiate, la Basse-Normandie compte 74 bassins de vie dont le pôle est situé dans la Région. L'espace constitué par ces bassins de vie ne se confond pas avec les limites administratives de la Région et en déborde parfois.

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel se structure autour de **5 bassins de vie**. Trois d'entre eux s'inscrivent dans les limites administratives du territoire (le bassin d'Avranches, de Ducey et de Pontorson) et deux autres portions de territoire se rattachent au bassin de vie de Brécey et de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel se situe en marge des bassins de vie des grandes agglomérations, souvent seuls à offrir les services dit « supérieurs » (université, palais des congrès, salle de spectacle, ...). Le rayonnement de ces grandes villes ne se fait que très peu sentir sur le Pays de la Baie que ce soit en termes d'emplois ou de services à la population.

Les bassins de vie du territoire du SCOT -2013



Le pôle urbain d'Avranches avec sa gamme étendue de services, d'équipements et d'activités, rayonnent très largement sur les communes rétro littorales (jusqu'à environ 15 km à l'intérieur des terres). Le bassin de vie d'Avranches est fortement résidentiel et le bassin de vie de Pontorson et fortement résidentiel et agro-alimentaire.

##### 2. L'organisation en territoire vécu, les aires d'influence urbaine et d'emplois

Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, sur la base des déplacements domicile-travail déclarés par les actifs lors du recensement de la population de 1999, deux types d'espaces :

- L'espace à dominante urbaine (formé par les pôles urbains, leur couronne péri-urbaine et les communes multi-polarisées). L'espace à dominante urbaine est formé de l'ensemble des aires urbaines et de communes multi polarisées.
- L'espace à dominante rurale (formé par les pôles d'emplois ruraux et leur couronne).

**Aires urbaines** : composée d'un pôle urbain et d'une couronne péri-urbaine :

- Pôle urbain : agglomération comptant 5 000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne péri-urbaine d'un autre pôle urbain,
- Couronne péri-urbaine : ensemble des communes ou agglomérations dont 40 % ou plus des actifs résidents vont travailler dans une autre commune de l'aire urbaine.

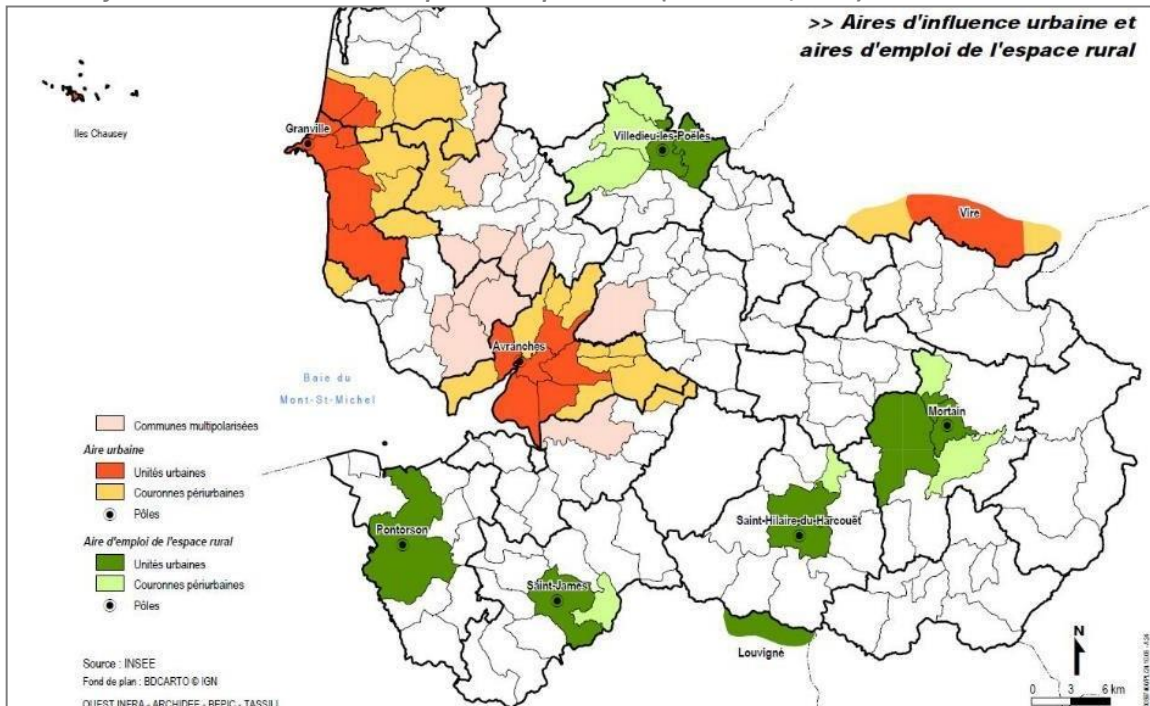
**Communes multi-polarisées** : communes ou agglomérations situées hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un même tenant.

**L'espace à dominante rurale est complémentaire de l'espace à dominante urbaine.**

L'espace à dominante rurale comprend :

- Aire d'emploi de l'espace rural : composée d'un pôle d'emplois de l'espace à dominante et de sa couronne :
- Pôle d'emploi de l'espace rural : commune ou agglomération n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et offrant 1 500 emplois ou plus,
- Couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural : ensemble des communes ou agglomération n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents vont travailler dans le reste de l'aire d'emploi de l'espace rural.
- Autres communes de l'espace à dominante rurale : communes qui ne font pas partie des catégories précédentes.

Pour le territoire Avranches Mont-Saint-Michel 6 communes sont considérées comme des « unités urbaines » par l'INSEE. 10 communes liées à l'« unité urbaine » composent la « couronne péri-urbaine » d'Avranches. Autour d'Avranches 10 communes sont considérées comme « communes multi-polarisées », à noter que 8 d'entre-elles se trouvent entre Avranches et Granville. L'ensemble de ces communes se situe à moins de 12 kilomètres de la côte. Une « aire d'emploi de l'espace rural » se trouve sur le territoire, il s'agit de la commune de Pontorson.

*Aires d'influence urbaine et aires d'emploi de l'espace rural (Carte SCOT, 2013)*

### 3. Le pôle avranchin : une ville carrefour, une ville belvédère

Avranches est la ville belvédère du territoire Avranches Mont-Saint-Michel, mais aussi une ville de passage entre les axes Nord-sud, le littoral et l'intérieur du territoire. Elle est également touristique et s'est développée grâce à une volonté de rapprochement avec le Mont-Saint-Michel, comme le montre l'ouverture en 2006 du Musée des manuscrits, le Scriptorial. L'évolution urbaine est fortement conditionnée par le relief, avec des barrières physiques qui ceinturent la ville centre. D'une part, la vieille ville est perchée sur son éperon, ceinturée par un « couloir » d'infrastructure au Nord et à l'Ouest (A84 et voie ferrée). D'autre part, les coteaux boisés de Saint-Martin-des-Champs et de Saint-Senier-sous-Avranches limitent la ville, respectivement au Sud et au Nord-Est. **L'agglomération s'étire essentiellement à l'Est, en épousant le plateau**, guidée par la RD5 et la RD47 (communes de Saint-Senier-sous-Avranches et de Saint-Martin-des-Champs). L'agglomération est assez structurée, avec des entrées de ville bien marquées, et dispose de peu d'espaces libres. L'emprise urbaine est en effet très réduite. Celle-ci se développe essentiellement en périphérie et tend à s'ouvrir au Sud sur l'estuaire de la Sélune au niveau du bourg de Saint-Martin-des-Champs. Dans ces extensions, les formes traditionnelles du lotissement sont privilégiées.

**L'espace périurbain est plus dispersé.** Au niveau du Pont Gilbert, le caractère de faubourg tend à s'affirmer, comme pôle d'échange ferroviaire et comme échangeur autoroutier vers Granville. Au Nord et à l'Ouest, les centres bourgs : Marcey-les-Grèves, Saint-Jean-de-la-Haize, Ponts, Vains, Le Val-Saint-Père, se développent de manière linéaire, le long des voies de communication. A l'est (Saint-Loup, Saint-Ovin), une dispersion de l'habitat sous forme de petits bourgs et hameaux est visible.

Enfin, les communes périurbaines se sont étendues principalement sous la forme d'extensions pavillonnaires linéaires et/ou peu denses.

Dans son ensemble le territoire Avranches Mont-Saint-Michel se compose d'un réseau de villes assez bien structuré. Un réseau de petites villes intermédiaires pôles d'emplois gravite autour d'Avranches sur les principaux axes de communication : A84 – RN175 – RN176. Et un espace rural très habité s'appuie sur une constellation de petits bourgs disséminés sur l'ensemble du territoire.

**Des pôles de proximité (Pontorson, Isigny-le-Buat, Ducey-les-Chéris, Sartilly-Baie-Bocage)** et des pôles secondaires jouent un rôle de relais dans l'organisation territoriale entre les pôles d'emplois, avec une mixité des fonctions urbaine à l'origine d'un tissu urbain varié. Il s'agit :

- Des petits bourgs sous l'influence urbaine qui conservent avant tout un profil rural souvent constitué d'une mairie, d'une église et d'une salle polyvalente et définissant des couronnes péri-urbaines très peu denses et mal structurées (urbanisation qui s'étire sur le long des routes),
- Des bourgs « littoraux » avec parfois un fourmillement de noyaux d'habitations, qui s'étale souvent en forme de rue,
- Une constellation de petits bourgs répartis plus ou moins uniformément dans l'espace rural.

Les **bourgs ruraux sont nombreux** sur le territoire. Situés majoritairement le long des départementales, ils se caractérisent par un tissu urbain restreint localisé dans le bourg. Le bourg est souvent constitué d'une mairie, d'une église et d'une salle polyvalente. A proximité des côtes, un fourmillement de noyaux d'habitations s'étale souvent en forme de rue.

Sur le territoire, des projets peuvent avoir une incidence forte sur le maillage du territoire. L'autoroute A84 a réduit considérablement les temps de parcours Nord/Sud entre Villedieu-les-Poêles / Avranches / Saint-James, avec incidences directes sur les territoires traversés (principalement Ducey et Pontaubault).

#### 4. Les communes littorales du territoire

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

- en application du 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement :
  - commune de Saint-Jean-le-Thomas
  - commune de Dragey-Ronthon
  - commune de Genêts
  - commune de Vains
  - commune de Marcey-les-Grèves
  - ancienne commune d'Avranches dans sa délimitation en vigueur au 31 décembre 2018
  - commune du Val-Saint-Père
  - commune de Pontaubault
  - commune de Céaux
  - commune de Courtils
  - commune de Huisnes-sur-Mer
  - ancienne commune de Pontorson dans sa délimitation en vigueur au 31 décembre 2015
  - commune de Beauvoir
  - commune du Mont-Saint-Michel ;
- en application de l'article R.321-1 et du 2° de l'article L.321-2 du code de l'environnement :
  - commune de Poilley-sur-le-Homme
  - commune de Saint-Quentin-sur-le-Homme.

## B. Les morphologies et typologies urbaines

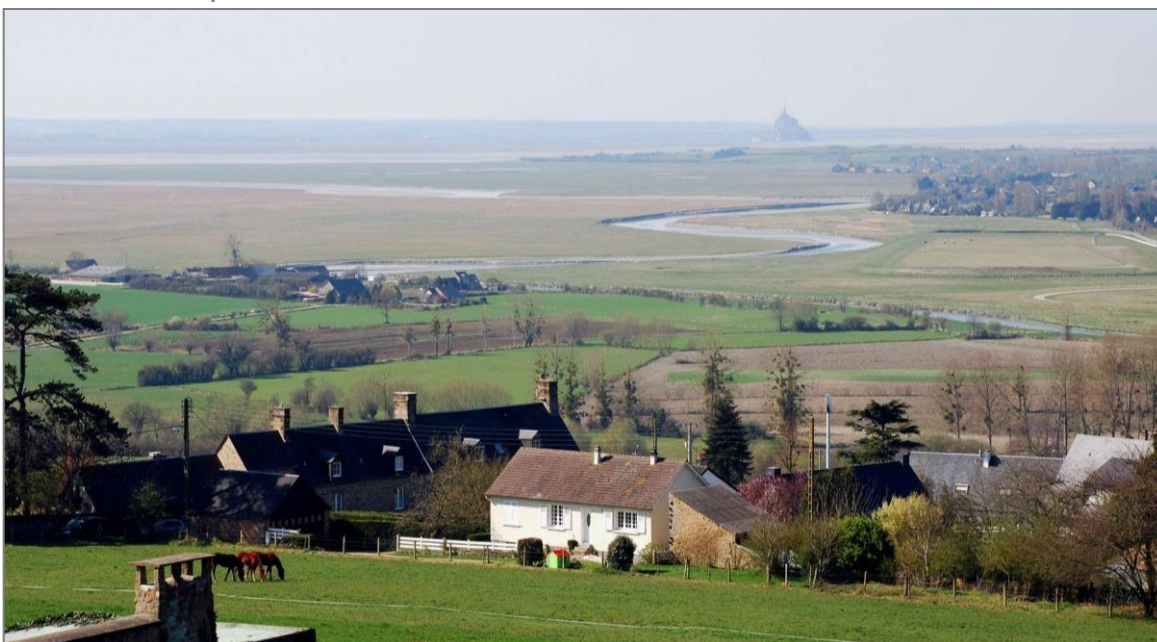
Le but de l'analyse urbaine dans le cadre d'un PLUi est de déterminer les évolutions possibles des tissus urbains existants afin de répondre aux objectifs fixés (par les normes supérieures, les documents supra-communaux, les réglementations en vigueur...) en termes d'occupation et d'utilisation des sols. Pour cela, il est nécessaire dans un premier temps, de bien connaître la morphologie urbaine des tissus bâtis existants. La connaissance des formes urbaines permet de s'inscrire dans le contexte urbain afin de rechercher l'optimisation de l'usage des sols et de garantir un équilibre cohérent entre les « pleins » et les « vides », entre les espaces bâtis et non bâtis. Cette partie s'attachera à analyser :

- L'organisation du bâti et du réseau (rapport des « pleins » et des « vides »),
- La forme du découpage parcellaire,
- Les formes d'habitat (types).

## 1. Le bâti rural

Le bâti rural est un **élément identitaire** du paysage ; il témoigne de la diversité du sous-sol, du savoir-faire local. Dans le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, le bâti est **dispersé dans le bocage** en une présence toujours proche.

*Avranches – vue depuis le Jardin des Plantes*



Les fermes sont composées de plusieurs bâtiments : la vie rurale a induit la construction d'**annexes** nécessaires aux besoins domestiques ou agricoles (caves, réserves, bergeries, granges, étables...). Le résultat donne des ensembles plus ou moins réguliers, les bâtiments sont disposés en cour ouverte (sans clôture haute) ou dispersés. Cette dernière forme est caractéristique du Sud Manche. De plus, dans l'Avranchin, les fermes étaient la plupart du temps accompagnées de vergers : des « plants » se définissent comme une grande surface en herbe, plantée des vergers de l'exploitation et contenant les bâtiments de la ferme ainsi que le jardin. Ces plants ont évolué vers une cour dénudée, bordée de bâtiments non-jointifs, d'agencement variable.

Les habitations sont généralement orientées vers **le Sud**, les façades nord restent pratiquement aveugles, elles évitent les expositions trop ventées ou un excès d'humidité dans les vallées

Les petits hameaux et villages sont, eux souvent situés en fond de vallée ou sur les crêtes.

Le bâti rural est à l'origine groupé autour de l'église et du presbytère, ou autour de grandes exploitations et de manoirs isolés.

Si le territoire intercommunal se définit par une typologie variée en termes d'habitations et de bâti en général, le territoire se distingue par une **architecture traditionnelle de qualité** caractéristique du Sud Manche donnant une valeur patrimoniale et identitaire aux villages. Ce patrimoine est de plus inséré de façon originale aux espaces naturels et cultivés, contribuant ainsi à la qualité du paysage.

Les matériaux les plus caractéristiques du Sud Manche sont **le schiste**, généralement brun, **le granit blond**, **le pouding rouge**, **le grès blanc et roux** ainsi qu'une variété de **calcaire gris clair**. Parmi les schistes il faut mentionner, la Pierre de Beauchamps, aux nuances brunes, rouges et gris vert.

Les ouvertures sont toujours plus hautes que larges. Leur disposition répond plus souvent à un ordonnancement géométrique. Les encadrements sont généralement en pierre de taille mais peuvent simplement être réalisés en moellons ou en plaquettes, voire en briques.

Les **toits sont à deux versants**, à pentes comprises entre 45° et 55°. Le matériau le plus répandu demeure **l'ardoise** bien que certaines constructions plus récentes puissent être réalisées en tuiles. Les lucarnes sont situées à l'aplomb des façades, rarement en retrait. Elles sont plus hautes que larges. On retrouve principalement des lucarnes en bâtière (2 versants) et des lucarnes rampantes (1 versant). Les cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons.

Si le territoire est fortement marqué par l'architecture traditionnelle du Sud Manche, le territoire Avranches Mont-Saint-Michel se distingue par la typologie de son bâti différenciée selon les années de construction.

## 2. La ville dense et ancienne

La ville dense se caractérise à l'image d'Avranches, Pontorson et Ducey-Les Chéris par la présence de quartiers anciens (la ville fortifiée, le tissu ancien et les quartiers de la reconstruction).

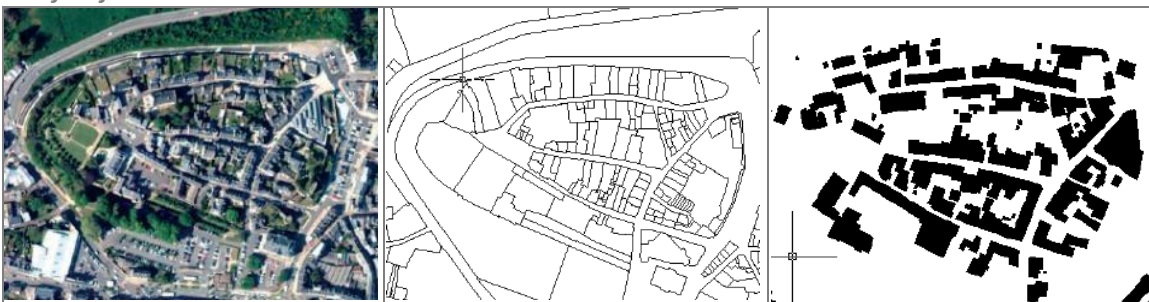
Située sur un **promontoire rocheux**, au point de rencontre des rivières de la Sée et de la Sélune, la **ville d'Avranches** est une commune littorale qui fait face au site du Mont-Saint-Michel. Sa situation particulièrement stratégique explique son passé militaire et donc sa morphologie actuelle. Des celtes aux Allemands, en passant par les Romains et les Vikings, chaque occupation et conflit subi par la ville a eu des répercussions sur son aspect et son urbanisation.

Le paysage urbain visible actuellement est majoritairement issu des années postérieures à la reconstruction. Cependant l'observation en détail du tissu bâti de la ville permet d'identifier des éléments caractéristiques et significatifs encore présents, des types d'architectures antérieurs aux années cinquante. Les signes de l'accumulation des siècles n'ont pas tous été perdus. La ville est encore riche de témoins de son développement urbain traditionnel. Ce patrimoine architectural encore présent doit constituer le fondement et la base d'évolution de la ville. Que ce soit pour le centre d'Avranches ou bien pour ceux de Pontorson ou entre de Pontaubault, les éléments du patrimoine de la reconstruction sont notables. Les enjeux actuels liés à ce patrimoine concernent principalement les travaux de réhabilitation des logements (tant phonique que thermique), l'amélioration de l'aménagement des cœurs d'îlots... La commune d'Avranches, en partenariat avec la Région Normandie, s'est lancée, en 2017, dans des travaux pour redynamiser ce patrimoine.

### a) La ville fortifiée d'Avranches

La ville fortifiée représente le cœur historique d'Avranches, ceinturé par les anciens remparts cette partie de la ville se démarque des autres par son identité particulière. Le tissu urbain de la ville fortifiée se caractérise par une organisation urbaine dense et resserré à l'intérieur des fortifications, avec un maillage viaire de rues étroites et de ruelles qui forme de grands îlots denses.

*Ville fortifiée d'Avranches*



#### Typologie du bâti au sein de la ville fortifiée d'Avranches

L'habitat y est le résultat de phases de constructions successives, ce qui n'empêche pas certaines formes d'apparaître de manière récurrente : les grandes demeures, les hôtels particuliers, les villas...

Les maisons de bourg ont une implantation du bâti à l'alignement de la voie avec jardin en arrière, mitoyenneté systématique avec une hauteur de R+1+C ou R+2+C. Les maisons sont plus larges que hautes avec des toitures ardoise et des maçonneries en moellons de pierres avec joints apparents. Il en résulte des façades symétriques ce qui donne une sobriété aux ensembles.

Les hôtels particuliers ont une implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie, jardins en arrière ; avec ou sans mitoyenneté avec une hauteur de R+1+C ou R+2+C.

#### b) *Les tissus anciens denses des centres des communes*

Les îlots sont denses avec un parcellaire étroit et allongé sur rue. Ce type de parcellaire est caractéristique du tissu ancien du centre de Pontorson. Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent souvent occupées par des constructions annexes. Le parcellaire forme une succession de lanières dans lesquelles les constructions s'organisent de façon parallèle en bord de voie et/ou sur une limite séparative. En centre-ville, le bâti en alignement occupe la largeur de la parcelle et se trouve implanté sur les deux limites séparatives.

#### **Typologie du bâti des tissus anciens denses**

Ce parcellaire accueille des constructions de type R+1 à R+2 dans le centre de Pontorson et répond à des surfaces d'environ 300 m<sup>2</sup>. Ce type d'habitat est le résultat de phases de constructions successives, où certaines formes apparaissent de manière récurrente : de grandes demeures et de plus petits modules. Des bâtiments issus de l'époque de la reconstruction ont largement comblé les destructions subies dans ces espaces.

#### **Les grandes demeures au sein des tissus anciens denses**

Les maisons de maître type villas qui ponctuent le centre de Pontorson sont assez fréquentes et permettent souvent d'identifier les bâtiments administratifs (Mairie, école ...). Elles présentent de grands volumes et des hauteurs de type R+1+C. De formes variées, elles comprennent un certain nombre d'éléments ornementaux. Les façades sont en pierres. Les ouvertures plus hautes que larges sont nombreuses et symétriques. Leur encadrement est souvent réalisé en briques donnant du relief aux façades.

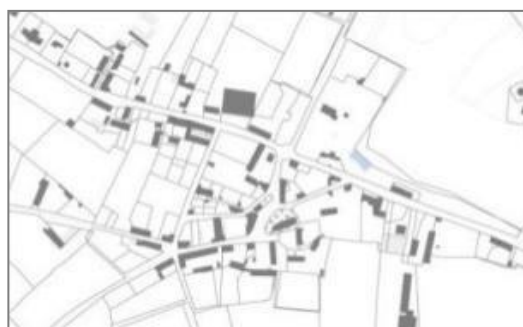
Les toitures sont principalement en ardoises, souvent à 4 pans, agrémentées de lucarnes et d'ornements (épis de faîtage ...). Les cheminées en pierres ou briques se trouvent en prolongement des pignons.

#### *Les grandes demeures sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel*



#### **Les petits modules au sein des tissus anciens denses**

Les petits modules sont des petits corps bâtis en front de parcelle, tissu dense, mitoyenneté avec souvent la présence de commerces en rez-de-chaussée. Les hauteurs sont R+1+C. Ces demeures sont plus hautes que larges.



#### *Les îlots moyennement denses sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel*

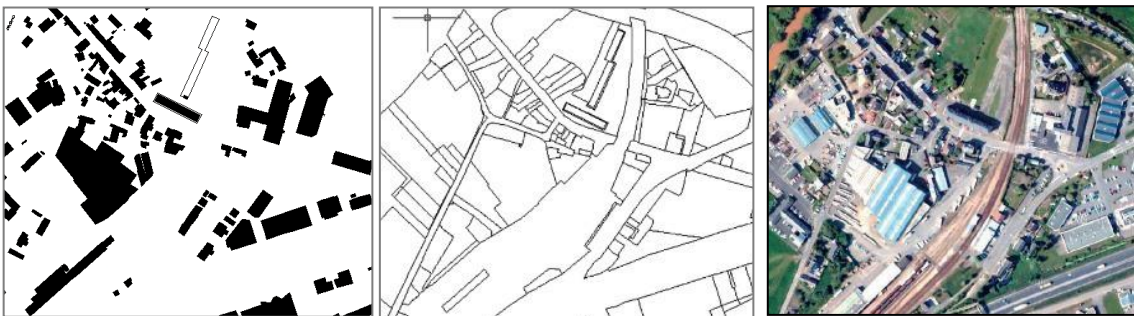
### Les îlots moyennement denses au sein des tissus anciens denses

« Ces îlots se caractérisent par des parcellaires déterminés par la trame sinueuse des cœurs de bourgs anciens. Le bâti y est souvent implanté en bordure de voie et en mitoyenneté dans les rues principales tandis que dans les rues périphériques, la construction est implantée à l'alignement ou en retrait mais avec des murs de clôtures recréant l'alignement. L'inorganisation du bâti favorise la présence de parcelles non construites en cœur de bourg occupées par des jardins ou des vergers qu'il peut être intéressant d'urbaniser. Ce type d'organisation se retrouve notamment à Curey, Moidrey, Les Pas ... où le parcellaire propose des dimensions variables entre 500 et 900 m<sup>2</sup>. » PLU de Pontorson.

### Les quartiers « gares » au sein des tissus anciens denses

A Avranches, le quartier du Pont Gilbert est situé au Nord-Ouest de la commune et est séparé du centre-ville par la route nationale N175. Les constructions anciennes sont concentrées de part et d'autre de la rue du Pont Gilbert. Concentrées le long des voies structurantes de la ville. Le bâti est principalement en alignement sur voie, type « village-rue », et mitoyen sur les limites séparatives. A Pontorson, le quartier de la gare propose des terrains actuellement en friches dont une partie est utilisée en parking et qui, dans le cadre de la réhabilitation et de la mise en valeur de la gare, devront faire l'objet d'une attention particulière. Ceux-ci font actuellement l'objet d'une demande pour créer du stationnement dans le cadre du projet de rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel.

#### Quartier gare d'Avranches



Le quartier de la gare a su préserver quelques éléments contemporains de sa formation. Ils datent des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, et les matériaux employés sont le granit et la brique. Les édifices sont aussi bien de grandes demeures que de petits modules.

### Les immeubles collectifs au sein des tissus anciens denses

Le territoire observe également quelques grands ensembles collectifs comme sur les communes de Pontorson ou Avranches. Ils sont généralement situés en périphérie par rapport au centre-ville. Qu'il s'agisse de logements privés ou à vocation sociale, ces ensembles qui regroupent souvent plusieurs bâtiments présentent des volumétries simples et des hauteurs de type R+4 et R+5. Les formes de ces bâtiments évoluent également selon leur date de construction. Les projets plus récents présentant des formes architecturales plus complexes.

#### Immeubles collectifs sur la commune de Pontorson



### 3. L'habitat « dispersé »

#### a) Les villages et hameaux

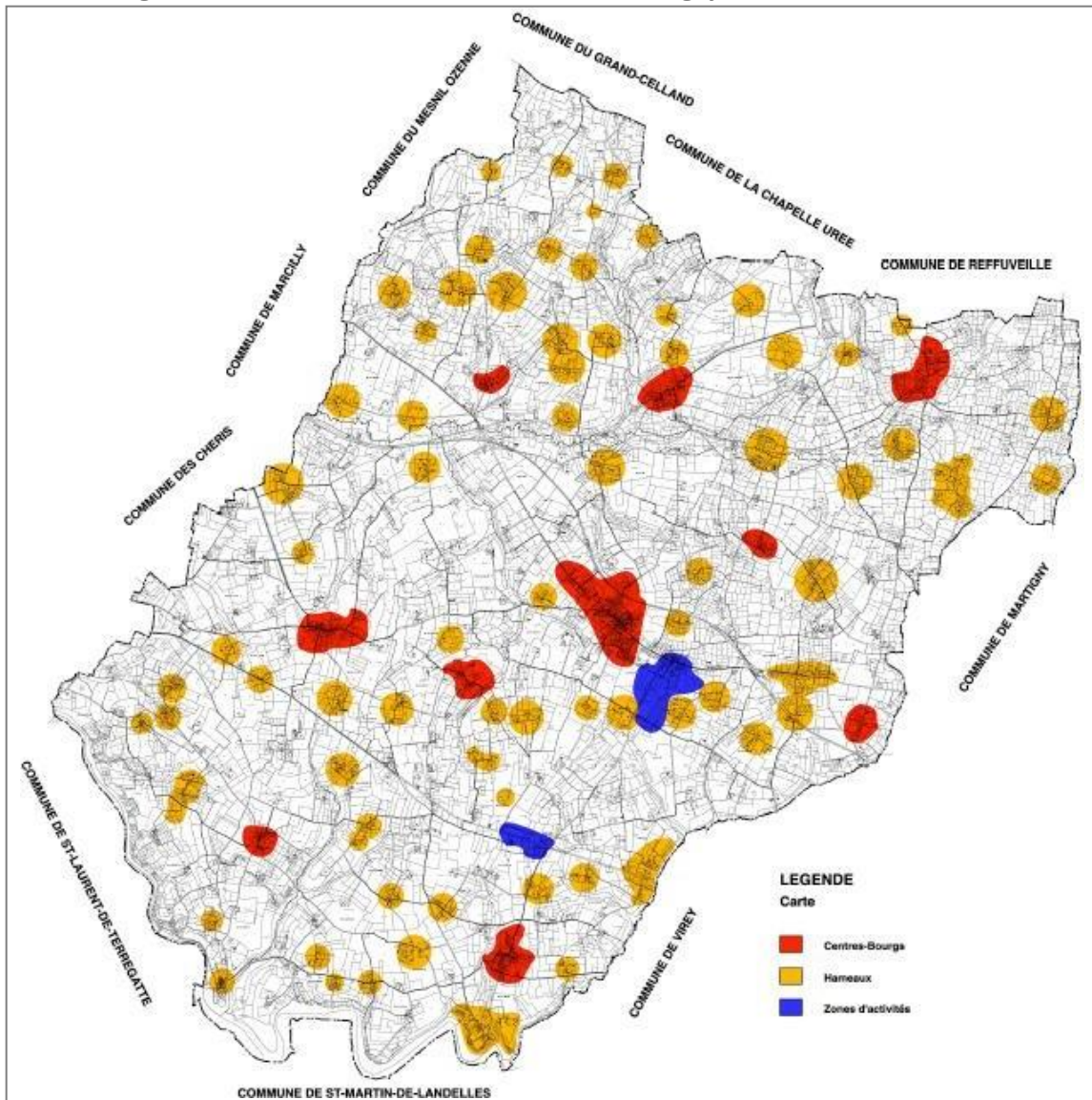
Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel est également composée de **villages rurs** constitués le long d'axes de communication et de **villages concentriques** qui se sont développés à partir d'un élément central comme une église ou une place. Selon cette organisation originelle, la trame urbaine a évolué différemment.

Trois catégories de hameaux ont été recensées :

- Des hameaux comportant un ou plusieurs sièges d'exploitation agricole,
- Des hameaux regroupant du bâti ancien et des constructions récentes,
- Des hameaux constitués uniquement de constructions traditionnelles.

Le nombre de lieux-dits sur le territoire est important et réparti de façon relativement homogène à l'image, par exemple, de la commune d'Isigny-le-Buat.

*Centres-Bourgs, Hameaux et zone d'activité sur la commune d'Isigny-le-Buat*



#### b) Les exploitations agricoles et le bâti isolé traditionnel

Les exploitations agricoles et les bâtis isolés traditionnels se trouvent sur un parcellaire de grande taille (+ de 3000 m<sup>2</sup>). Cette organisation est typique du milieu rural et caractérise la plupart des corps de ferme, des grandes demeures et dans tous les cas un bâti ancien. Il s'agit de parcelles

importantes qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Le bâti s'y organise souvent de façon rectangulaire avec l'habitat au centre et des annexes créant parfois des cours centrales, plutôt de grande taille lorsqu'elles existent.

### Les fermes

Elles se situent aussi bien au cœur de bourgs que de façon isolée avec un accès par un chemin. Elles sont souvent d'aspect traditionnel du Sud Manche, en pierres, et présentent des volumes simples et importants. Lorsqu'il y a plusieurs annexes, la partie habitée est le plus souvent au centre avec un étage. Les toitures sont à doubles pentes recouvertes d'ardoises. Les annexes et bâtiments agricoles revêtent les mêmes caractéristiques mais avec des toitures parfois en tôles ou en tuiles mécaniques. Ils se situent en prolongation des logements ou de façon isolée en arrière de parcelles.

#### *Ferme isolée sur la commune de Dragey-Ronthon*



### Les annexes agricoles et les bâtiments vacants

Certaines annexes agricoles isolées sans affectation ou bâtiments vacants présentent un intérêt architectural. Dans les bourgs ou de façon isolée, se rencontrent des anciennes fermes abandonnées ou des bâtiments agricoles pouvant offrir des possibilités de réhabilitation en logement.

#### *Hangar agricole sur la commune de Dragey-Ronthon*



### Les bergeries

Les bergeries en bardage bois, prenant une teinte grisée en vieillissant, s'harmonise avec les matériaux traditionnels.

#### *c) Le petit patrimoine*

Il existe également un petit patrimoine de qualité qui témoigne d'activités passées. De conception traditionnelle ou originale, ces puits, murets, pigeonniers ou autres situés au sein des bourgs ou de façon isolée contribuent à l'identité des communes.

*Petit patrimoine sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel***4. Les extensions contemporaines***a) Pour l'habitat*

Les extensions contemporaines en habitat se font majoritairement sur des parcelles calibrées en géométrie régulière des extensions récentes. Le parcellaire des lotissements offre l'exemple le plus représentatif de ce type d'organisation. Les parcelles sont de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies, parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. Selon l'organisation de la voirie, plusieurs typologies d'îlots peuvent ressortir comme :

- Les lotissements en impasse qui distribuent un groupe de parcelles,
- Le lotissement traversant offre une rue nouvelle s'inscrivant dans le maillage des rues existantes.

*Lotissement en impasse sur la commune d'Isigny-le-Buat**Lotissement traversant sur la commune de Saint Senier sous Avranches*

L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle. Ce type d'organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Selon les programmes, les parcelles varient entre 600 et 1000 m<sup>2</sup>.

**Extension contemporaine sur la commune de Saint-Quentin-sur-le-Homme**

Les habitations individuelles de type pavillonnaire se sont répandues aussi bien en périphérie urbaine qu'au sein des bourgs ruraux jusqu'à représenter l'essentiel du bâti et constituer, dans certains cas de véritables zones à caractère résidentiel comme à Pain d'Avaine (commune d'Isigny-le-Buat). Les pavillons indépendants sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Bien que présentant une grande hétérogénéité, quelques éléments récurrents peuvent être énumérés. Les combles sont en général aménagés. Les toits à deux ou quatre pans sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Les constructions réalisées dans les années 60-70 comprenaient souvent un RDC surélevé.

**Habitations individuelles sur la commune Pontorson**

Les logements sociaux en maison individuelle présentent une organisation plus dense. Ces constructions sont généralement édifiées en alignement le long des voies où la mitoyenneté est assurée par les garages. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit tandis que les toitures sont en tuiles ou ardoises.

**Les logements sociaux sur la commune de Pontorson****Les cabanes de Saint-Jean-le-Thomas**

La zone des cabanes s'organise selon un plan de quatre rangées de cabanes délimitant des ruelles intérieures cadrant des perspectives sur la baie. Elle est située sur un espace totalement ouvert sur un terrain communal avec une convention interdisant tout aménagement extérieur des cabanons. Une voie dessert à la fois ce cordon dunaire aménagé et les équipements publics présents sur la même parcelle (aire de jeu, camping)

### *Cabanes de St Jean le Thomas*



#### *b) Les activités et équipements*

Dans un paysage majoritairement rural, la présence des édifices résidentiels, commerciaux ou industriels témoignent de la vie et de l'activité humaine associées à la ville.

Les paysages modernes contrastent avec les paysages traditionnels par les volumes, les matériaux, les couleurs employés, notamment en entrées de ville.

## 5. Les entrées de ville

L'entrée de bourg, plus communément appelée « entrée de ville », désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès au bourg ou à la ville. Elle matérialise le premier contact de l'usager avec la ville et ce passage obligé peut être une épreuve visuelle pour le visiteur, sollicité par les affichages à but informatif ou publicitaire.

Les entrées de bourg et/ou de ville, territoires marqués par la circulation automobile, sont donc une préoccupation majeure des acteurs de l'aménagement du territoire désireux d'inverser le cours des évolutions jugées indésirables en termes de développement durable.

L'urbanisation des abords des bourgs s'effectue selon un modèle relativement consommateur d'espace, peu différencié, qui peut gommer les spécificités géographiques, historiques ou culturelles préexistantes des communes. De plus, le développement des entrées de bourgs se fait généralement de manière **monofonctionnelle** : habitat / activités / loisirs. Au sein de l'espace urbain, les entrées de bourgs sur de grands axes routiers constituent des situations particulièrement critiques. Ce sont des espaces linéaires toujours en extension, situés aux confins du bourg et, à l'inverse des centres anciens, un peu oubliés. Leur physionomie est assez constante : paysage hétéroclite, mêmes enseignes, mêmes publicités, traitement des espaces publics minimum...

Les entrées de bourgs du territoire ne dérogent pas à la règle. Interface avec l'extérieur, elles constituent **un enjeu tant d'image que de bon fonctionnement du territoire**.

Le tableau suivant propose une méthode d'analyse commune à toutes les entrées de bourg du territoire, et qui permet de dégager des enjeux afin d'émettre des préconisations à l'égard de chacun de ces espaces.

Les entrées des bourgs du territoire présentent toutes une ou plusieurs des typologies suivantes :

Typologie entrée de bourg	Description	Bourgs concernés	Enjeux
<b>Zone d'activités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de constructions à vocation d'activités économiques artisanale ou industrielles.</li> <li>- Traitement de l'espace public inexistant le long de la voie</li> <li>- Vitesse pouvant être limitée à 70km/h et non 50 km/h</li> <li>- Végétation des abords de voirie peu présente malgré un recul significatif des constructions</li> <li>- Impact visuel fort des installations de type stationnement, aires de stockage, dispositif de clôtures, ...</li> <li>- Impact visuel fort des bâtiments (hauteurs importantes, matériaux non naturels, couleurs des enseignes)</li> </ul>	Toutes les communes présentent ce type d'entrée de bourg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le traitement de l'espace public et réduire l'impact visuel des installations et des constructions (réflexion concernant le renforcement paysager de part et d'autre de la voie)</li> <li>- Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue.</li> <li>- Réflexion sur le dimensionnement et la capacité de la voie (maintenir, augmenter, diminuer le trafic possible ?) doit s'intégrer dans une perspective globale incluant la capacité actuelle et les réserves de capacité de la voirie.</li> </ul>
<b>Quartier pavillonnaire récent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de constructions d'habitations généralement situées en retrait de la voie.</li> <li>- Traitement de l'espace public pouvant être soigné (stationnement linéaire, plantations d'arbres, terre-plein central, ...)</li> <li>- Impact visuel modéré des constructions car hauteurs moyennes, retrait souvent paysagé voire arboré, clôtures enduites, matériaux qualitatifs, couleurs de façades neutres.</li> </ul>	Toutes les communes présentent ce type d'entrée de bourg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la sécurité des riverains.</li> <li>- Rendre les entrées de bourgs praticables pour les piétons et les vélos</li> </ul>
<b>Zone commerciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de constructions et d'installations commerciales type grande et moyennes surfaces (GMS) généralement situées selon un retrait important de la voie.</li> <li>- Traitement de l'espace public peu qualitatif</li> <li>- Impact visuel du stationnement en bordure de voie (généralement peu arboré)</li> <li>- Impact visuel des enseignes des commerces et des couleurs des bâtiments (notamment dans le cas de franchises)</li> <li>- Abondance des affiches publicitaires</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la qualité paysagère et urbaine des abords de la voie afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la sécurité des riverains.</li> <li>- Proposer le long de la pénétrante routière la plantation d'arbustes bas obliques qui permettent de maintenir la visibilité des enseignes depuis la voie tout en diminuant l'impact des aires de stationnement.</li> <li>- Limiter le nombre d'affiches publicitaires et hiérarchiser leur implantation</li> <li>- Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue.</li> </ul>



Typologie entrée de bourg	Description	Bourgs concernés	Enjeux
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réflexion sur le dimensionnement et la capacité de la voie (maintenir, augmenter, diminuer le trafic possible ?) doit s'intégrer dans une perspective globale incluant la capacité actuelle et les réserves de capacité de la voirie.</li> <li>- Rendre les entrées de bourgs praticables pour les piétons et les vélos</li> </ul>
<b>Zone d'équipements publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pénétrante routière bordée de clôtures relativement hautes et occultantes destinés à préserver l'intimité des usagers de l'équipement public</li> <li>- Traitement généralement paysager de l'espace public</li> <li>- Impact visuel modéré à fort des bâtiments, lié essentiellement à leur hauteur qui peut être importante</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les éléments paysagers existants le long de la voie afin de réduire l'impact visuel des constructions et de la clôture.</li> <li>- Réflexion sur le dimensionnement et la capacité de la voie (maintenir, augmenter, diminuer le trafic possible ?) doit s'intégrer dans une perspective globale incluant la capacité actuelle et les réserves de capacité de la voirie.</li> <li>- Passer d'une logique routière à une logique urbaine de rue.</li> <li>- Rendre les entrées de bourgs praticables pour les piétons et les vélos</li> </ul>

D'une façon générale, l'enjeu global réside dans la faculté de recréer un paysage et une unité urbaine autour de ces entrées de bourgs. En profitant des projets d'extension urbains ou des opportunités de renouvellement, il est possible de redonner un visage de bourg à ces territoires intermédiaires entre des espaces ruraux et le centre-bourg dense traditionnel. Cela suppose notamment de :

- préserver au maximum les alignements d'arbres sur voirie ;
- marquer, symboliquement ou non (par une tour par exemple), l'entrée du bourg pour éviter sa dilatation et sa dilution ;
- maîtriser l'affichage publicitaire ;
- préciser les gabarits (hauteur, implantation) en rapport avec les espaces traversés et leur intensité urbaine

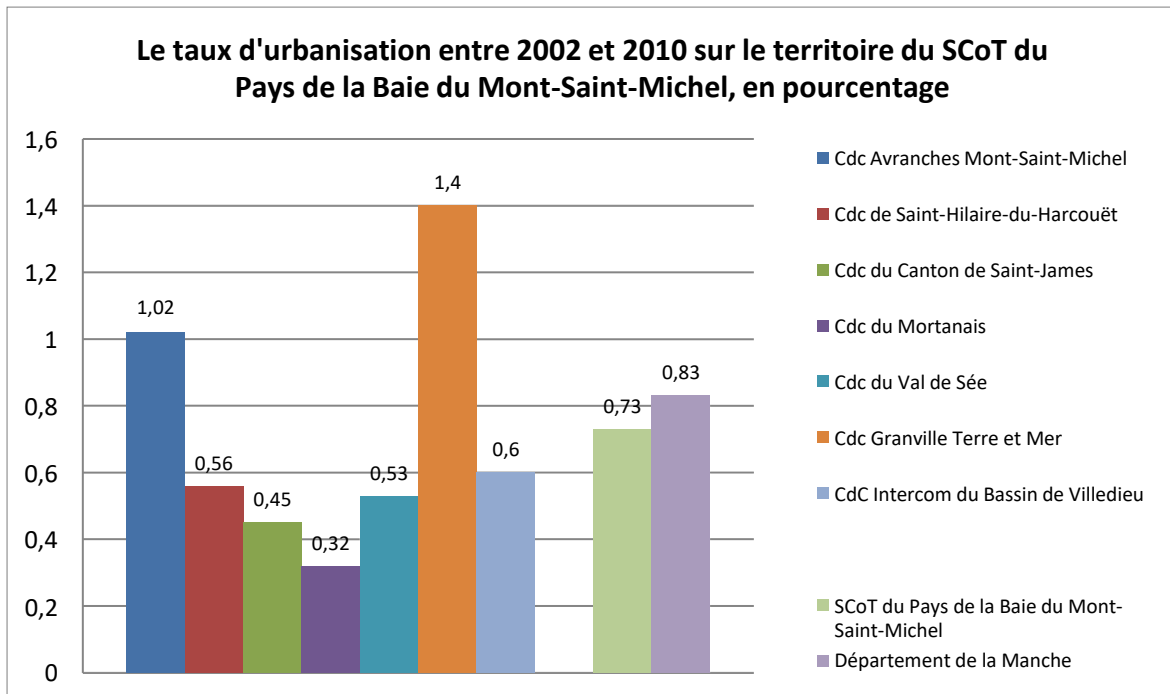
## C. La consommation foncière

Afin d'avoir une vision globale de l'évolution de la consommation foncière du territoire ces dernières années, le choix a été fait d'analyser deux périodes : 2002-2010 et 2009-2018.

### 1. Focus sur la consommation d'espace entre 2002 et 2010

La consommation d'espace sur le territoire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel entre 2002 et 2010 a été de **1 551 ha**, soit environ 0.73 % de la superficie du territoire consommée en 8 ans.

Comparé au taux d'urbanisation à l'échelle départementale, de **0.83 %**, celui du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est légèrement plus faible, avec un taux d'urbanisation de **0.73 %**.

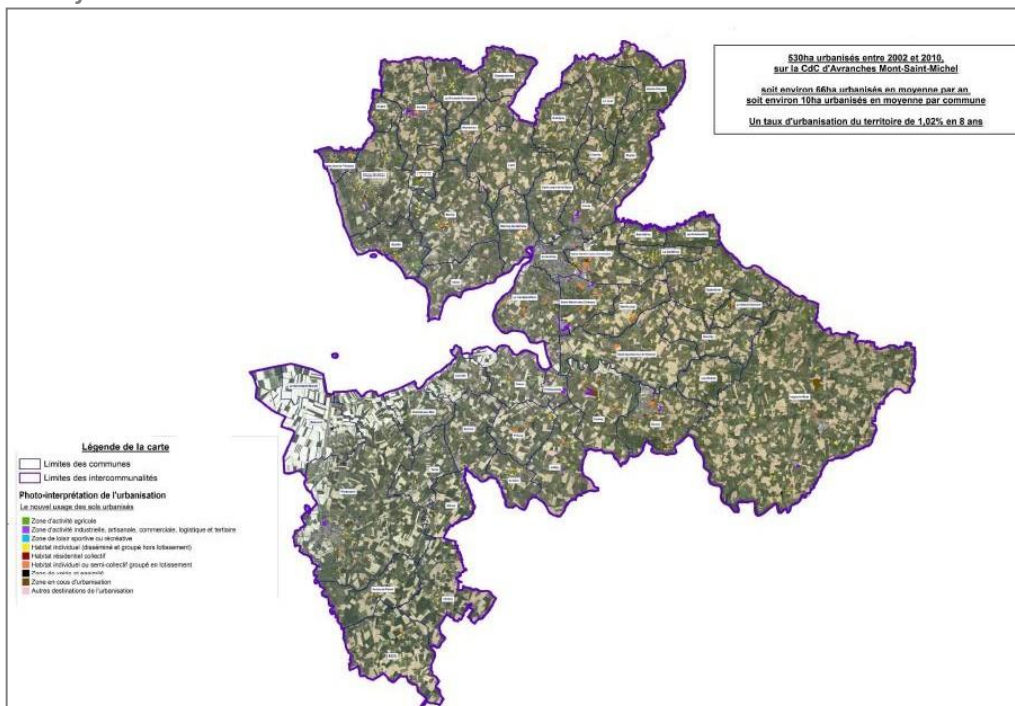


Le territoire Avranches Mont-Saint-Michel se démarque avec le second plus fort taux d'urbanisation en 8 ans (1.02 %), ce qui est supérieur au taux d'urbanisation du Département sur la même période. Ce chiffre représente une surface de 529.58 ha en 8 ans, soit une surface urbanisée moyenne annuelle entre 2002 et 2010 de 66.20 ha par an.

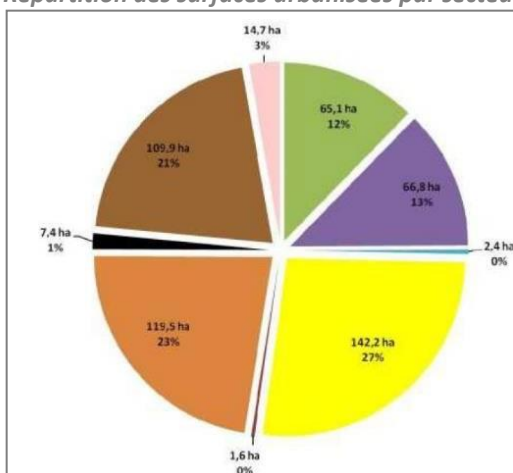
Lorsque le territoire comptait 52 communes, la surface urbanisée par commune était de 10.2 ha dans la période entre 2002 et 2010 soit 1.3 ha par an par commune. Ce chiffre est le second plus important du territoire du SCoT Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et supérieur à celui du Département (1.0 %).

A noter que sur les 15 communes qui se sont le plus urbanisées, entre 2002 et 2010, sur le SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, 9 se trouvent sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel et 12 communes sur les 15 ont enregistré les plus forts taux d'urbanisation, 2002 et 2010, sur le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ces communes sont en général situées sur le pourtour de la Baie, en façade littorale ou en rétro littoral, excepté dans la partie Sud-Ouest, dans le secteur de Pontorson. Ceci confirme la pression urbaine sur ces territoires. L'influence de l'autoroute est remarquable, puisque les communes traversées ont des taux d'urbanisation relativement élevés (plus de 1 % en moyenne).

### Les surfaces urbanisées entre 2002 et 2010 sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel



### Répartition des surfaces urbanisées par secteur sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel

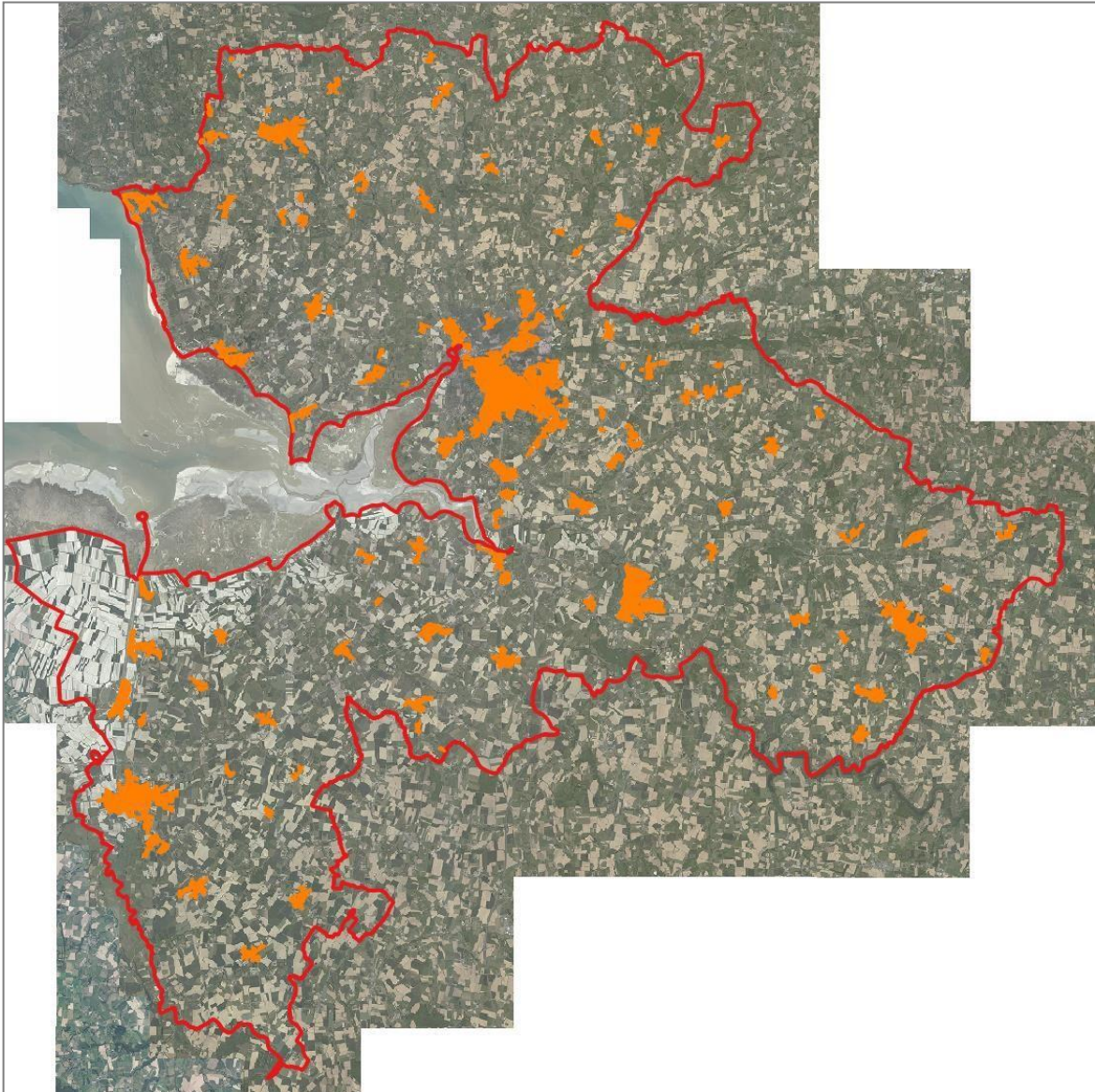


**L'habitat représente 50% de la nouvelle occupation des sols, soit 263 hectares.** Ce développement s'est fait pour moitié avec la création de maisons individuelles en dehors d'opération de lotissements. Cette urbanisation diffuse est présente en partie sur les communes d'Isigny-le-Buat (5ha) et Bacilly (4ha), mais représente la totalité de l'urbanisation des communes de Courtils (0,5ha), Crollon (3ha), Huisnes-sur-Mer (2ha), Servon (1ha), Tanis (1ha), Ducey-Les Chéris avec la commune de Les Chéris (2ha) et Pontorson avec les anciennes communes de Vessey (2ha) et Macey (0,8ha).

L'habitat individuel ou semi collectif groupé en lotissements concerne une emprise de 120 hectares, soit près de 23% de l'urbanisation totale du territoire Avranches Mont-Saint-Michel. Cet habitat se développe à proximité des bourgs et des axes de communication (A84, RD976, RD5, RD37).

L'activité agricole s'est développée sur 65 hectares. Cette consommation peut s'expliquer par l'extension de sièges d'exploitation et par la création ou l'extension de pistes équestres par exemple sur la commune de Dragey-Ronthon.

**L'enveloppe urbanisée** du territoire Avranches Mont-Saint-Michel est de 2 297 hectares, soit environ **4% du territoire**.

*Enveloppe urbanisée sur le territoire Avranches Mont-Saint-Michel*

## 2. Focus sur la consommation d'espace entre 2009 et 2018

Il est intéressant de se pencher sur les données DREAL les plus récentes relatives à l'habitat. Ces données correspondent aux **surfaces des permis de construire délivrés** pour l'habitat de 2009 à 2018. Il en résulte qu'ont été consommées **226,22 ha** pour l'habitat ces 10 dernières années.

**Consommation foncière pour l'habitat entre 2009 et 2018 (données DREAL 2019)**

	face en ha par commune des parcelles concernées par un permis de construire délivré pour de l'habitat - Données DREAL 2019												Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018			
AUCEY-LA-PLAINE	0,00	0,48	0,23	0,23	0,32	0,00	0,18	0,00	0,11	0,16	0,16	1,71	
AVRANCHES	0,43	5,51	2,31	0,98	1,29	1,29	1,21	0,88	0,67	1,56	1,56	16,14	
BACILLY	0,86	0,98	2,07	0,21	0,19	0,10	0,00	0,35	0,20	0,03	0,03	5,00	
BEAUVOIR	0,00	0,07	0,11	0,10	0,10	0,00	0,00	0,71	0,43	0,12	0,12	1,64	
CEAUX	0,00	0,09	0,42	1,10	0,14	0,11	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1,98	
LE GRIPPON	9,36	0,20	0,62	0,53	0,00	0,00	0,39	0,51	0,00	0,09	0,09	11,69	
CHAVOY	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,30	
COURTILS	0,81	0,28	0,00	0,03	0,08	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,30	
CROLLON	1,27	0,65	1,06	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	
DRAGEY-RONTHON	3,55	0,70	0,09	0,00	1,13	0,24	0,73	2,93	0,41	0,98	0,98	10,74	
DUCEY-LES-CHERIS	0,90	0,78	1,07	1,34	1,17	1,03	0,28	7,15	0,71	0,51	0,51	14,93	
GENETS	0,11	0,89	0,00	0,00	0,30	0,09	0,57	0,16	0,08	0,00	0,00	2,19	
GOHANNIERE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
GODEFROY	0,26	0,41	0,58	0,77	0,00	0,00	0,97	0,13	0,12	0,81	0,81	4,07	
HUISNES-SUR-MER	0,20	0,26	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,07	0,96	
ISIGNY-LE-BUAT	7,37	3,21	3,00	1,20	1,70	0,98	0,97	0,12	1,00	1,45	1,45	21,01	
JUILLEY	1,91	10,78	0,31	0,40	0,09	0,22	0,35	0,57	1,07	0,00	0,00	15,68	
LOLIF	0,00	0,38	0,73	0,71	0,32	1,37	0,00	0,25	0,94	0,08	0,08	4,78	
LUOT	2,07	0,77	0,45	0,00	0,17	0,13	0,00	0,00	0,34	0,00	0,00	3,93	
MARCEY-LES-GREVES	0,51	0,90	1,01	0,86	0,84	0,33	0,30	0,44	0,95	0,17	0,17	6,32	
MARCILLY	0,37	1,03	0,00	0,00	0,09	0,10	0,00	0,13	0,09	0,00	0,00	1,81	
LE MESNIL-OZENNE	0,00	0,24	0,97	0,12	0,00	0,27	0,12	0,12	0,00	0,00	0,00	1,83	
LE MONT-SAINT-MICHEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
POILLEY	0,95	0,37	0,81	0,73	0,13	0,40	0,00	0,09	0,50	0,82	0,82	4,81	
PONTAUBAULT	0,08	0,11	0,00	1,18	0,75	0,10	0,07	0,82	0,21	0,48	0,48	3,79	
PONTORSON	1,10	6,04	0,74	0,54	2,59	0,55	1,41	1,16	0,90	1,88	1,88	16,91	
PONTS	0,66	4,07	2,88	1,29	0,33	0,56	0,17	0,00	0,00	0,54	0,54	10,50	
PRECEY	0,09	0,43	0,47	0,00	0,58	0,52	0,44	0,38	1,61	0,00	0,00	4,53	
SACEY	0,14	0,27	0,12	0,15	0,24	0,00	0,00	0,00	0,11	0,73	0,73	1,77	
SAINT-BRICE	0,11	0,22	0,00	0,00	0,58	0,00	0,00	0,00	0,55	0,00	0,00	1,45	
SAINT-JEAN-DE-LA-HAIZE	0,00	0,65	0,20	0,15	0,00	0,32	0,00	0,11	0,15	0,60	0,60	2,18	
SAINT-JEAN-LE-THOMAS	0,25	0,33	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,58	0,39	0,42	0,42	2,13	
SAINT-LOUP	0,20	0,09	0,15	0,72	0,07	0,39	0,18	0,00	0,26	0,91	0,91	2,96	
SAINT-OVIN	0,26	0,20	0,00	0,15	0,08	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	
LE PARC	0,73	1,35	1,09	0,20	0,00	0,40	0,00	0,25	0,46	0,77	0,77	5,25	
SAINT-QUENTIN-SUR-LE-HOMME	0,29	0,84	0,49	0,92	1,09	0,75	0,29	0,79	0,66	0,60	0,60	6,71	
SAINT-SENIER-SOUS-AVRANCHES	1,22	0,06	0,74	0,40	0,43	0,07	0,90	0,17	0,00	0,86	0,86	4,87	
SARTILLY-BAIE-BOCAGE	1,45	1,14	2,34	2,55	0,61	0,71	2,43	0,99	0,08	0,09	0,09	12,40	
SERVON	0,10	0,09	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	
SUBLIGNY	0,64	0,00	0,00	0,00	0,27	0,00	0,20	0,44	0,34	0,12	0,12	2,02	
TANIS	0,26	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,84	0,00	0,00	0,00	2,31	
VAINS	0,00	0,97	0,43	0,10	0,00	0,16	0,10	0,00	0,16	0,00	0,00	1,92	
VAL-SAINT-PERE	1,91	0,96	0,83	1,42	0,27	0,49	0,33	0,43	0,37	0,19	0,19	7,18	
<b>Total</b>	<b>40,43</b>	<b>47,00</b>	<b>26,31</b>	<b>19,28</b>	<b>16,80</b>	<b>12,13</b>	<b>12,68</b>	<b>22,50</b>	<b>14,04</b>	<b>15,05</b>	<b>15,05</b>	<b>226,22</b>	

**3. L'explication des phénomènes liés à la consommation d'espace**

Trois grandes formes d'étalement urbain dominant les évolutions récentes et expliquent les phénomènes liés à la consommation d'espace :

**a) Le développement par zonage ou aplat**

Cette urbanisation résulte d'un zonage affectant chaque partie du territoire à un usage quasi-unique. Il s'agit le plus souvent de vastes étendues de lotissements d'habitations ou de zones d'activités. Ces opérations, de grande ampleur, fonctionnent de façon autonome, souvent sans prendre en compte les contextes urbains et paysagers dans lesquels ils s'inscrivent.

**b) Le développement linéaire**

Les pavillons s'étendent le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, fréquent en extension des hameaux et aux entrées de bourgs, provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant à l'extrême la sensation de territoire urbanisé.

Exemple de St Jean de la Haize



St Quentin sur le Homme – rue de la Libération



### c) *Le développement en « toile d'araignée »*

Appelé aussi développement « saut-de-mouton », il s'agit d'un développement tentaculaire diffus. Très répandu dans le département, il marque fortement les paysages.

Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs mais, par extension, provoque l'urbanisation de la « coupure verte » qui les sépare. Les éléments bâtis se disséminent de façon sporadique, au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions, parfois laissés béants. Les entrées de villes deviennent des lieux peu identifiables et très étirés. Le paysage étant fragmenté, sa lecture en devient souvent difficile.

*Exemple de Les Chéris – La Cour*

*Dragey-Ronthon - Le Bisson*



## D. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Il s'agit d'identifier les disponibilités foncières restantes dans le tissu urbain existant.

### 1. Méthodologie

#### a) *La délimitation des « secteurs déjà urbanisés »*

La loi ALUR, le SCOT imposent la comptabilisation du potentiel foncier au sein des « espaces bâtis » sans les définir. Pour les 10 prochaines années, un pourcentage de logements devra pouvoir être produit dans les « espaces bâtis ». Hors de ces enveloppes, il s'agit d'extension de l'urbanisation.

Cette analyse a été réalisée en 3 étapes :

1. Repérage sur fond cadastral et photo aérienne des secteurs déjà urbanisés comportant plus de 20 constructions (bâti dur),
2. Application d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque construction (bâti dur). Un éloignement de plus de 40 mètres entre deux constructions constitue une discontinuité,
3. Complément d'information sur le « futur engagé », cad les autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'Aménager, certificat d'urbanisme opérationnel) non réalisées, délivrées ou en cours.

Hors des centralités historiques des communes, au sein des lieux-dits, l'analyse a également été menée afin de déterminer ceux qui pouvait être qualifiés de « secteurs déjà urbanisés ». Pour cela un faisceau d'indices a été utilisé parmi lesquels :

- Présence d'une exploitation agricole ?
- Nombre de constructions ?
- Densité du bâti ?
- Continuité ou discontinuité du bâti ?
- Forme urbaine générale du lieu-dit ?

*Exemple de délimitation d'un « secteur déjà urbanisé » sur le territoire – travail de 2016*

zones U Urbaines à vocation d'habitat

PAU Centralité

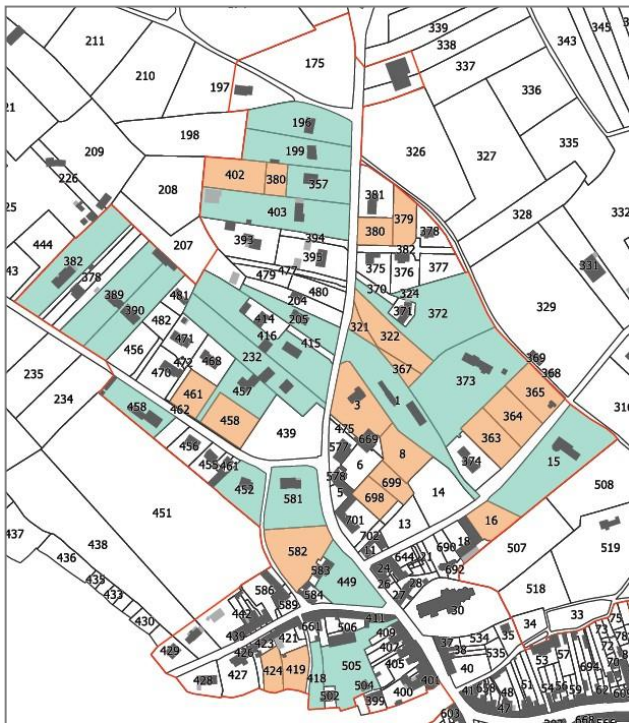
*b) Identification du potentiel en densification*

L'identification du potentiel en densification au sein des secteurs déjà urbanisés a été menée grâce au Système d'Information Géographique (SIG) qui isolé les parcelles libres, les parcelles densifiables, et les projets de renouvellement urbain. Chaque secteur déjà urbanisé sur le territoire a été analysé et les parcelles concernées ont été localisées pour chaque commune.

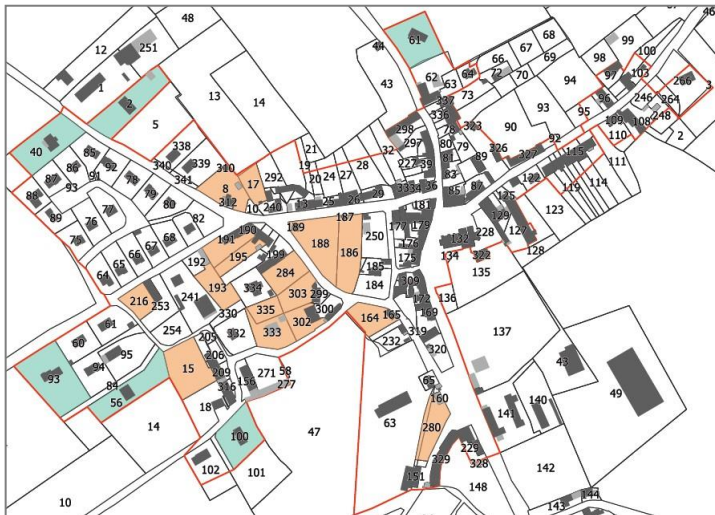
Sur la base des enveloppes définies comme « secteurs déjà urbanisés » ou « espaces bâtis » à vocation d'habitat, des potentialités en tissu déjà urbanisé ou « gisements fonciers » ont été identifiés :

- Les parcelles libres, non bâties, d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> (dents creuses) ;
- Les parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une optimisation foncière, d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> (avant division).

*Exemple de cartographies identifiant en orange les parcelles concernées (commune de Genêts) – travail de 2016*



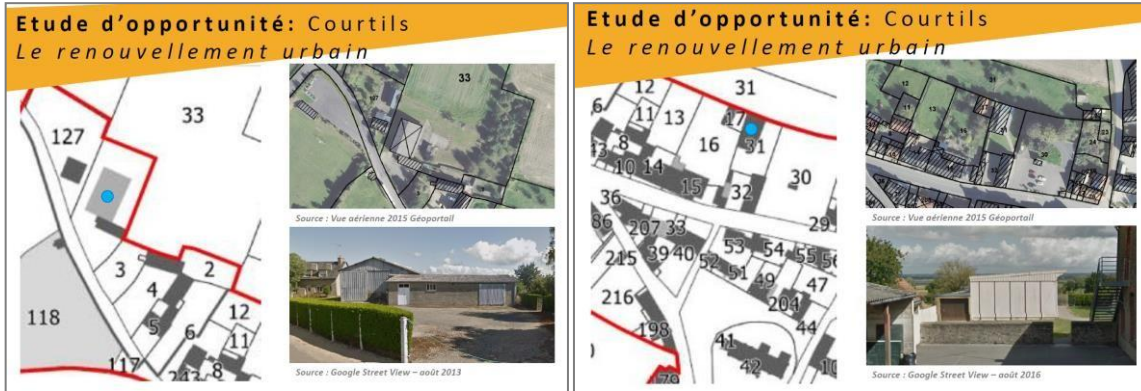
*Exemple de cartographies identifiant en orange les parcelles concernées (commune de Sacey) – travail de 2016*



Exemple de cartographies identifiant en orange les parcelles concernées (commune d'Isigny-le-Buat) – travail de 2016



Exemple de fiche d'analyse pour identifier le potentiel en renouvellement urbain (Les Courtils)



## 2. Résultats

L'analyse du potentiel foncier libre ou mutable révèle un potentiel de production réaliste à l'échéance 2030 à hauteur de 20% du potentiel brut soit **960 logements** répartis sur 63,84 ha.

**Nous retiendrons les chiffres arrondis de 1000 logements et 65 ha dans le cadre du projet de PLUi.**

Pôles	TISSU URBAIN EXISTANT					
	Valorisation (dents creuses) ha	Optimisation (densification) ha	Logements potentiels sans conso d'espace Nbre	Log. Pot. Ss conso. Selon choix politique Nbre	Besoins en surfaces en tissu urbain existant ha	
<b>Pôle urbain majeur</b>	<b>26,69</b>	<b>78,09</b>	<b>2 096</b>	<b>419</b>	<b>20,96</b>	
Avranches, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Senier-sous-Avranches, Val-Saint-Père (Le)				20%		
<b>Pôles d'appui</b>	<b>37,01</b>	<b>74,94</b>	<b>1 679</b>	<b>336</b>	<b>22,39</b>	
Ducey-Les Chéris, Isigny-le-Buat, Pontorson, Sartilly-Baie-Bocage				20%		
<b>Communes rurales</b>	<b>19,03</b>	<b>38,15</b>	<b>572</b>	<b>114</b>	<b>11,44</b>	
Aucey-la-Plaine, Bacilly, Chavoy, Crollon, Godefroy (La), Gohannière (La), Grippon (Le), Juilley, Lolif, Luot (Le), Marcilly, Mesnil-Ozenne (Le), Parc (Le), Poilley, Précey, Sacey, Saint-Brice, Saint-Loup, Saint-Ovin, Saint-Quentin-sur-le-Homme, Servon, Subligny, Tanis				20%		
<b>Communes littorales</b>	<b>18,22</b>	<b>27,06</b>	<b>453</b>	<b>91</b>	<b>9,06</b>	
Beauvoir, Céaux, Courtils, Dragey-Ronthon, Genêts, Huisnes-sur-Mer, Mont-Saint-Michel (Le), Pontaubault, Saint-Jean-le-Thomas, Vains				20%		
<b>Total</b>	<b>100,95</b>	<b>218,24</b>	<b>4 799</b>	<b>960</b>	<b>63,84</b>	

# DIAGNOSTIC AGRICOLE

Ce rapport de diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture de la Manche. Il fait le point sur l'analyse des activités agricoles existantes à ce jour, grâce à une enquête menée au second semestre 2016, sur le territoire couvert par la Communauté de communes Avranches-Mont Saint Michel : fonctionnement des exploitations agricoles, besoins et attentes des agriculteurs, espaces agricoles fondamentaux pour la pérennité de l'agriculture.

## I. Précisions méthodologiques

### A. Précisions sur le vocabulaire employé dans ce rapport

Sous le terme **d'utilisateurs agricoles**, nous cumulons trois types d'exploitations agricoles :

1. **Les « exploitations professionnelles »**. Il s'agit de structures tenues par :
  - Un chef d'exploitation à temps plein sur l'année. Le terme d'exploitation « à titre principal » est aussi employé pour ces structures.
  - Un chef d'exploitation « double-actif », c'est-à-dire un individu dont la source de revenu provient en partie de l'exploitation agricole. Il exerce une autre activité professionnelle en dehors de son exploitation agricole. Le terme d'exploitation « à titre secondaire » est aussi employé pour ces structures.
2. **Les retraités** : il s'agit d'anciens agriculteurs qui ont gardé l'usage de petites structures (des personnes gardant ou élevant quelques moutons, chevaux, bœufs... mais dont la production n'est utile que pour l'autoconsommation familiale, pour compléter le montant faible de la retraite agricole.
3. **Les patrimoniaux** : il s'agit de particuliers utilisateurs de quelques hectares qu'ils ont soit hérités soit achetés, et qu'ils maintiennent ouverts, à proximité de leur lieu d'habitation en faisant par exemple pâturer quelques moutons ou 2 à 3 chevaux.

La liste de l'ensemble des exploitations agricoles (codifiées) recensées en activité en fin 2016, ne tient compte ni de ces retraités, ni de ces usagers patrimoniaux.

Les **critères retenus pour considérer que l'exploitation agricole est professionnelle** sont ceux invoqués par le Schéma Départemental des Structures, à savoir :

- en élevage bovin ou culture de vente : utiliser au moins 13 hectares
- quelle que soit la surface mise en exploitation : tout élevage hors-sol (entre autres de volailles, de porcs ...), horticulture, pépinière, vergers basse-tige), plantes médicinales, plantes aromatiques, semences, apiculture (25 ruches minimum)
- avec un minimum de 2 hectares : toute exploitation en légumes, maraichage, petits fruits (fraises, etc...)
- en élevage équin : élever au moins 5 chevaux, au minimum ou mener une activité de type centre équestre, débouillage, dressage, entraînement de galopeurs, de trotteurs

### B. Les modalités de réalisation du diagnostic agricole

Le diagnostic agricole se base sur une analyse de la dynamique agricole actuelle, grâce au déroulé d'une succession de rencontres, de réunions de concertation avec les exploitants mettant en valeur des surfaces agricoles du territoire communautaire.

Les réunions se sont déroulées entre le mois de mai et le mois de novembre 2016. La méthode s'est appuyée sur l'implication de « référents agricoles » par commune, sensibilisés à leur rôle attendu

lors de réunions d'informations générales. Il s'en est suivi la mise en place d'un atelier agricole participatif organisé sur 5 secteurs géographiques du territoire communautaire (*carte thématique n°1 : Découpage du territoire en secteurs géographiques*) : ces réunions ont permis à la fois une compréhension des enjeux agricoles spécifiques au territoire (par l'expression des besoins de la profession agricole dans son ensemble) et les prises d'informations particulières (par enquête directe auprès des exploitants agricoles).

A partir d'un questionnaire, envoyé à tous les agriculteurs pré-listés sur chacune des communes, et d'une cartographie élaborée précisément et exhaustivement, l'enquête directe a permis de comprendre le fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire, les besoins et les attentes des agriculteurs.

Les communes, appuyées par l'implication de « référents agricoles » ont contribué à la mobilisation des agriculteurs. L'aire d'examen s'est étendue au-delà du territoire du PLUi pour bien intégrer les exploitations d'élevage situées en limite de communes.

L'origine des données analysées et exposées dans ce rapport provient donc, à la fois, de l'exploitation de bibliographies et de bases de données « externes et publiques » et de données qui ont été récoltées directement auprès de la profession agricole locale.

La bibliographie et les bases de données « externes et publiques » sont les suivantes :

- *Le Recensement Général Agricole 2010,*
- *Le Recensement Parcellaire Graphique (RPG) issu de la PAC 2014,*
- *La couverture d'orthophotographies aériennes du territoire de 2012, le cadastre numérisé...,*
- *Les cartes, extraites du site internet DDTM 50 proviennent d'extraction de données issues de la PAC 2013-2014,*
- *L'Observatoire du foncier sur le Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, mis en place par la SAFER grâce à des données PAC 2013,*
- *Le diagnostic du SCOT Pays de la Baie (2006),*
- *Les analyses issues de la démarche prospective et de veille, entre le CRDA de la Baie (Comité Régional de Développement Agricole de la Baie) et le Pays de la Baie : menée entre 2008 et 2013 (intercalant des actions en faveur de l'installation sur l'ex-canton de Sartilly en 2010).*

Les informations exposées dans la première partie de ce rapport proviennent essentiellement de l'analyse de ces données « externes et publiques » fiables car encore assez récentes.

**La rédaction de la deuxième partie du rapport** s'appuie sur les informations recueillies localement dans le second semestre 2016 soit par :

- **Le biais de référents agricoles, qui ont su :**
  - Actualiser la liste des structures d'exploitations en activité aujourd'hui sur le territoire, qu'elles soient professionnelles, à titre principal ou à titre secondaire,
  - Localiser, à partir de cette actualisation, sur des supports cartographiques préparés, l'emplacement des sites de production de chacune de ces structures (parfois une même structure juridique fait fonctionner plusieurs ateliers de production, sur un même lieu ou sur des lieux distincts).

Ceci a permis de dégager des résultats de façon exhaustive, pour l'ensemble des structures professionnelles actives en 2016 sur les thématiques suivantes : forme juridique, type de production principale, régime sanitaire, nombre d'associés par structure agricole.
- **L'analyse de 245 questionnaires d'enquêtes** rendus, score constituant un peu plus de 40 % d'expressions de la part des structures d'exploitations professionnelles qui ont vocation à rester en activité pour au moins les 10 ans qui viennent. L'analyse de ces enquêtes a permis de dégager des grandes tendances sur les problématiques et enjeux (actuels et futurs) que connaissent les exploitations agricoles de ce secteur.

- **Les bases de données cartographiques**, fournies avec ce travail d'analyse de données, ont permis d'élaborer les cartes thématiques qui figurent en annexe de ce rapport (*carte thématiques n°1 à n°9*). Ces bases de données cartographiques proviennent de la localisation (et du renseignement) des sites de production principaux et des sites secondaires des 632 exploitations agricoles du territoire du PLUi Avranches-Mont Saint Michel. Pour la lecture des cartes thématiques qui figurent en annexe, il doit être précisé que les sièges d'exploitation, socle du fonctionnement de la structure agricole sont les emplacements des sites principaux.

## II. Chiffres-clés à retenir

Structures agricoles basées sur le territoire du PLUi Avranches - MSM	632* professionnelles à titre principal (ATP) ou à titre secondaire(ATS)
dont structures « professionnelles » pérennes	595 (580 en poursuite d'activité/ 15 transmissions suite à prise de retraite)
Sites de production inventoriés et cartographiés	632 sites principaux (ou autrement nommés « sièges ») 115 sites secondaires
Ateliers de production en activité	982
SAU 2014 (source RPG)	43 000 ha dont plus des ¾ mis en valeur par des structures professionnelles

*\*245 questionnaires d'enquêtes rendus et traités. Au-delà des 632 structures professionnelles, il ressort de l'analyse des données PAC 2014 qu'un peu plus de 220 usagers agricoles (qu'ils soient retraités ou patrimoniaux mais ne faisant pas partie de la sphère professionnelle agricole), mettent encore en valeur dans les 10 000 hectares.*

## III. Les grandes caractéristiques agricoles

L'agriculture représente une activité économique dynamique et essentielle au territoire Avranches-Mont Saint Michel. En effet, c'est sur cette aire géographique que fonctionne le plus important bassin de production d'élevage de la Manche.

### A. L'occupation agricole du sol, à l'origine des paysages ruraux du territoire

L'espace agricole occupe **80 % de la superficie du territoire**, soit dans les 43 000 hectares, selon l'analyse des données PAC 2014. Les paysages de ce territoire sont donc surtout façonnés par cette économie agricole. La spécificité de ce territoire, pour le département de la Manche, est de permettre à de multiples productions de fonctionner.

Au-delà des productions d'élevages classiques pour cette région de l'Ouest de la France, comme l'élevage bovin-lait (60 % des structures agricoles professionnelles détiennent un atelier bovin-lait) sont également présentes, en nombre important, les productions suivantes :

- L'élevage bovins-viande,
- L'élevage d'équidés,
- L'élevage hors-sol en volailles et porcs,
- L'élevage de moutons de prés-salés, sur la bande littorale,
- Les cultures légumières de plein-champs, dans les polders de la Baie du Mont Saint-Michel.

Le paysage rural se façonne aussi à partir de modes et de pratiques d'élevage divers (sous mode intensif par endroits, en extensif ailleurs) : les systèmes herbagers (pour les élevages équin, ovins essentiellement mais aussi pour des élevages bovins de plus en plus) sont menés davantage dans le nord du territoire, alors que les systèmes « polycultures-élevage » (avec cultures de ressources fourragères) sont dominants sur le reste du territoire.

C'est à la fois en fonction de ces caractéristiques diverses concernant les modes et filières de production agricoles et en fonction des terroirs distincts sur cette vaste aire géographique, qu'il a été décidé de mener des analyses plus précises de l'activité économique agricole, par secteurs.

Plus des trois quarts de l'espace agricole est utilisé pour les ressources fourragères des élevages (bovins, ovins, équin) : sous ce terme de « ressources fourragères » sont regroupés les prairies permanentes, temporaires et les cultures de maïs (qui sont bien plus souvent faites pour de l'ensilage que pour du maïs grain).

Le reste de l'espace agricole sert aux cultures de vente : céréales, colza, autres oléo-protéagineux et légumes (640 hectares sont plantés en légumes en 2014).

A titre de comparaison, en 2008 (source RPG 2008), l'espace agricole couvrait une surface équivalente sur le territoire. Dans cet intervalle de temps, la proportion de l'espace agricole utilisé en :

- Prairies permanentes a évolué de 18 % à 23 %,
- Prairies temporaires a baissé de 32 % à 21 %,
- Maïs s'est développé (passant de 26 % de la SAU en 2008 à 32 % en 2014),
- Cultures de céréales et autres oléo-protéagineux a progressé de 19 % à 23 %,
- Légumes, aurait légèrement diminué (mais pas de manière significative pour que cela soit flagrant sur le paysage).

## B. Une économie agricole tournée essentiellement vers l'écoulement des produits en filières longues et l'agro-industrie, mais pas seulement

Même si de nombreuses productions peuvent bénéficier de signes officiels de qualité sur le territoire du PLUi AMSM, l'écoulement de la plupart des productions agricoles faites sur ce territoire est organisé en filières longues. Cette économie agricole locale génère donc une part d'emplois importante, à la fois au sein même des structures de production agricole, mais aussi au sein d'entreprises agro-alimentaires implantées localement.

Le **secteur primaire** totalise environ **1 250 emplois**, emplois générés grâce au travail sur les structures d'exploitations agricoles directement (en tenant compte de saisonniers en légumes),

Le **secteur de l'industrie para-agricole**, quant à lui totalise un nombre d'emplois sur le territoire du PLUi Avranches-Mont Saint Michel, grâce au fonctionnement des diverses entreprises ou coopératives locales, fournissant en amont les agriculteurs ou collectant et transformant en aval les produits.

En effet, au-delà des fournisseurs (de semences, d'engrais et d'amendements, d'aliments du bétail...) qui peuvent aussi faire la collecte de céréales pour certains (comme D2N sur la commune de Juilley par exemple), la production agricole locale est collectée par de nombreuses unités de transformation présentes sur le territoire ou ses abords proches.

Les industries agro-alimentaires basées sur le territoire communautaire sont :

- La laiterie à Ducey (camembert Cœur de Lion), et Coopérative laitière Agrial sur Ducey,

- La Société Beurrière d'Isigny-le-Buat (LACTALIS – beurre Président), et une petite unité de transformation à Isigny-le-Buat (la fromagerie de Pain d'Avaine, pour le crémeux du Mont Saint-Michel),
- La Biscuiterie Saint Michel à Saint Senier sous Avranches
- Le petit atelier de découpe de volailles, à Saint Quentin sur le Homme (spécialisé dans les volailles domestiques et petit gibier d'élevage à plumes)
- Le siège d'Agrial pour la filière lait à Saint-Hilaire-du-Harcouët,
- L'abattoir de moutons sur Saint-Hilaire-du-Harcouët,
- L'atelier de découpe viande bovine TEBA à Grandparigny,
- L'Avicole de l'Ouest, sur le Grand-Celland, comme centre de conditionnement d'œufs label rouge de la marque « Œufs de nos villages ».

Hors territoire communautaire, les unités de transformations dont les produits sont prélevés sur le territoire, sont :

- La Société fromagère de Sainte-Cécile (LACTALIS – marque "Président" ou "Bridel"),
- L'abattoir industriel AIM à Sainte-Cécile, en lien avec une unité de transformation viande porcine sur Vire (85 % des porcs de Basse-Normandie), ainsi qu'un abattoir bovin sur Antrain,
- Abattoirs bovins de Coutances (SOCOPA),
- Fromagerie de Domfront (LACTALIS – marque « Président »)
- L'outil d'abattage de volailles, SOFRAL, basé à Lassay les Châteaux en Mayenne, et SNV à La Chapelle-d'Andaine dans l'Orne.
- Sur Saint-Brice en-Coglès : 2 usines (transformation porcs et laiterie),
- PRIMCO pour la collecte et la transformation des légumes sur Saint-Georges-de-Gréhaigne (35).

L'activité agricole bénéficie également d'organisations collectives de travail grâce aux nombreuses CUMA (Coopérative d'utilisation du Matériel Agricole) présentes sur le territoire. Une association agricole active localement, le Comité Régional de Développement Agricole de la Baie, contribue à la promotion de l'activité agricole du territoire et fédère ses adhérents autour de projets liés à l'agriculture et à son développement.

### **L'agriculture « Bio » :**

D'après l'« Agence Française pour le Développement et la Promotion de l'Agriculture Biologique » (plateforme nationale d'information et d'actions pour le développement de l'agriculture biologique), en fin d'année 2018 (les données des communes ayant moins de trois exploitations ne sont pas renseignées par souci de secret statistique) :

- 54 opérateurs liés à l'agriculture Bio ou bien en cours de conversion, dont
  - o 3 distributeurs
  - o 39 producteurs
  - o 12 transformateurs
- Les surfaces certifiées bio ou bien en conversion, en fin d'année 2018, tout type de culture confondu, représentent au moins 630 hectares. Ces surfaces sont principalement dédiées à des cultures fourragères, des grandes cultures (dont légumes secs), ainsi que des fruits et légumes frais.
- L'élevage bovin est l'activité dominante en Bio.

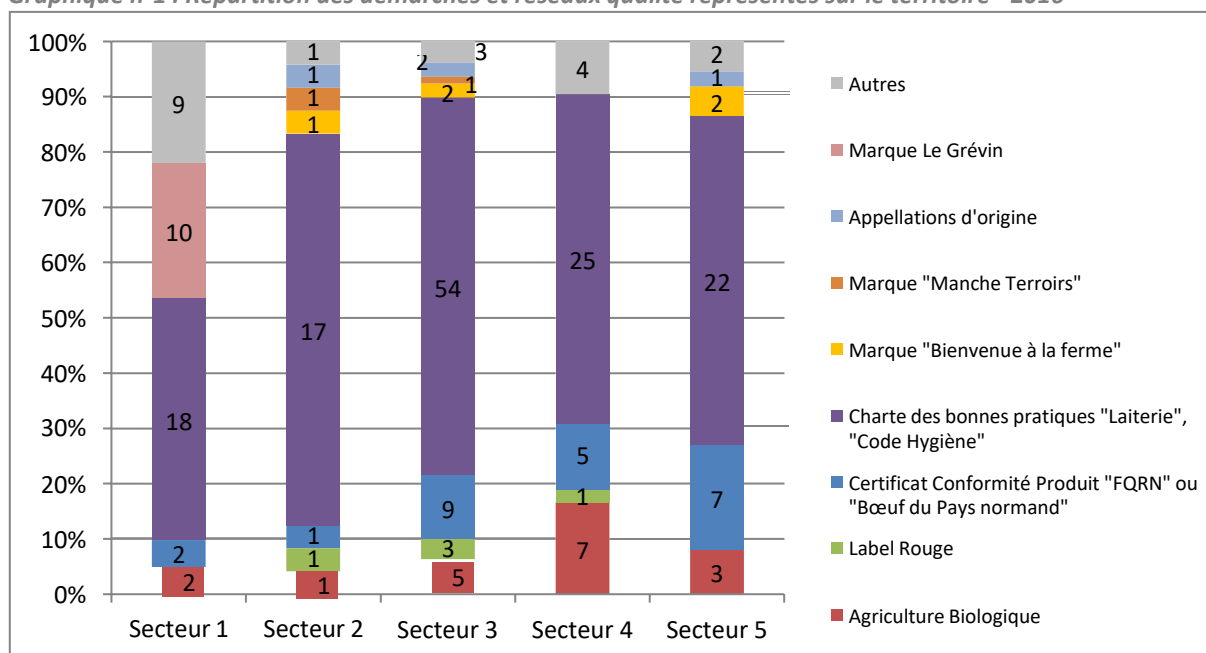
On constate une augmentation de la production biologique, notamment depuis 2018, en lien avec l'augmentation de la consommation de produits Bio.

Il est à signaler que l'abattoir à Grandparigny est certifié bio pour les bovins, ovins et porcins, que ce soit pour l'abattage ou bien pour la transformation (hors charcuterie).

### Les initiatives en faveur de l'augmentation de valeur ajoutée de la production agricole :

Sur les 245 exploitations agricoles pour lesquelles des informations ont pu être recueillies via l'enquête effectuée en 2016, 178 sont engagées dans une démarche ou un réseau qualité. En fonction du nombre d'ateliers de production gérés par ces 178 exploitations, le graphique ci-dessous illustre les 223 démarches ou réseaux qualités connus et pratiqués sur le territoire communautaire.

Graphique n°1 : Répartition des démarches et réseaux qualité représentés sur le territoire - 2016



## C. Les atouts de l'activité agricole en 2016 : l'importance et le dynamisme des structures professionnelles

Les atouts de l'activité agricole locale ne proviennent pas seulement des qualités agronomiques de ce bassin de production agricole mais aussi du profil des chefs d'exploitation, de la manière dont ils s'installent et se répartissent sur le territoire.

En effet, des sites de production sont partout présents, tenus par des chefs d'exploitation dynamiques pour la plupart :

- En valorisant plus des trois quarts des espaces agricoles du territoire communautaire (à savoir dans les 35 000 hectares), les structures professionnelles agricoles, avec tous leurs sites de production, se répartissent de façon homogène sur le territoire (sauf aux abords directs de la ville d'Avranches).
- La majorité de chefs d'exploitations à la tête de structures agricoles professionnelles, est engagée dans l'innovation, à la pointe des techniques (ce qui va de pair avec la tendance au développement des structures sociétaires, tenues par des chefs d'exploitation relativement jeunes).

Par la mise à jour des données agricoles, effectuée grâce au travail de recueil d'informations de cette année 2016, nous pouvons ainsi confirmer que le territoire constitue un important bassin de production d'élevage (bovin essentiellement : 580 ateliers fonctionnent avec des bovins dont 372 pour de la production laitière, sur les 983 ateliers en tout). Ce bassin de production s'appuie sur des exploitations agricoles nombreuses : il est dénombré à la date de la rédaction de ce rapport 632 structures agricoles professionnelles.

Ces exploitations « professionnelles » sont bien souvent de taille relativement importante en surface. De plus, beaucoup de ces grandes exploitations ont plusieurs ateliers de productions : ces ateliers s'implantent parfois sur un même site (quand les bâtiments utiles à ces ateliers sont contigus les uns des autres) ou sur plusieurs sites distants l'un de l'autre.

Par souci d'exhaustivité tous les sites de production (soit 747) ont été localisés. Ceci pour éviter les conflits que pourraient générer les extensions d'urbanisation à proximité de bâtiments contenant du bétail, que ces bâtiments soient utilisés par des professionnels, des doubles-actifs ou des retraités.

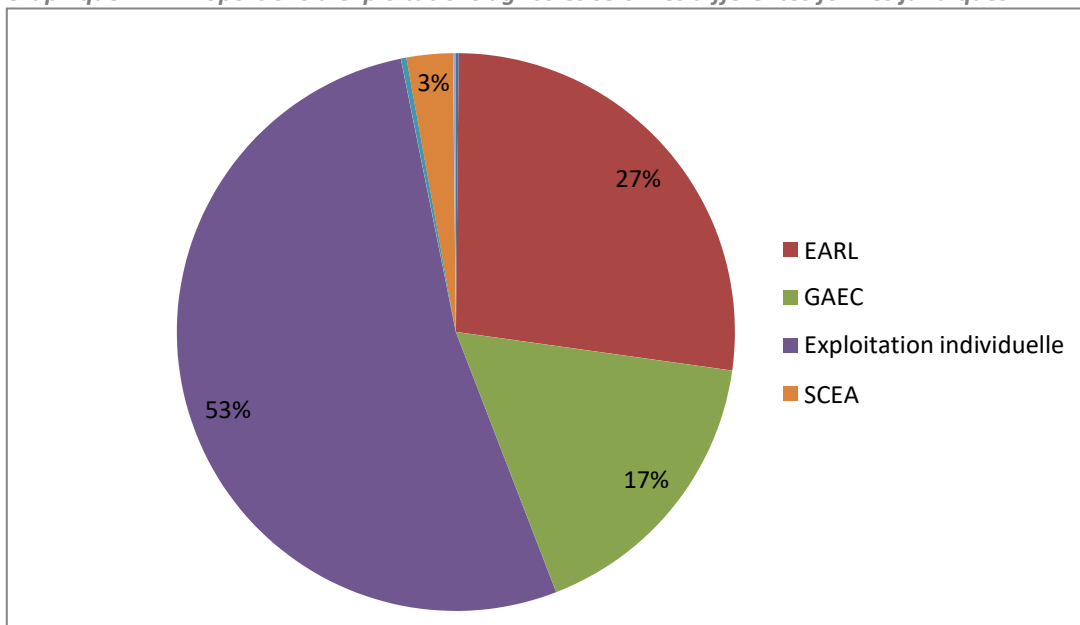
Une structure agricole peut fonctionner sur plusieurs sites : un site principal étant le socle de fonctionnement de l'exploitation et des sites complémentaires (nommés « sites secondaires »). Les distinctions entre sites principaux (au nombre de 632) et sites secondaires (au nombre de 115) ont été faites (*carte thématique n°2 : Localisation des sites de production principaux et secondaires*)

## D. Les exploitations, les exploitants

Avec un effectif de 333, les exploitations tenues par un seul individu (1 seul chef d'exploitation sur la ferme, à temps plein ou double-actif) ne représentent que 53 % des exploitations professionnelles du territoire, contre 71 % pour la Manche (*carte thématique n°3 : Localisation des sièges d'exploitation agricole professionnels en fonction du statut juridique*).

Les formes sociétaires et groupements sans être majoritaires, représentent un mode de structure agricole qui se développe et se généralise.

*Graphique n°2 : Proportions d'exploitations agricoles selon les différentes formes juridiques*



Au-delà des formes juridiques énumérées ci-dessus, 1 société civile, 2 SARL, 1 association sont à comptabiliser aussi parmi les structures professionnelles agricoles.

En 2016, les 632 structures agricoles totalisent 1 166 chefs d'exploitations, qu'ils soient installés tout seul ou associés. (À titre d'information et d'ordre de grandeur, sur les 245 structures ayant répondu au questionnaire d'enquête, il a été comptabilisé un total de 700 personnes y travaillant, que ce soit les chefs d'exploitation eux-mêmes, bien souvent à temps plein ou des personnes embauchées comme salarié (à temps plein ou non) ou comme saisonnier).

*a) Age des exploitants du territoire d'Avranches-Mont Saint Michel (non comprise la main d'œuvre salariée)*

Sur 347 chefs d'exploitation dont on connaît la date de naissance (soit 29 % des chefs d'exploitations répertoriés) la moyenne d'âge est de 47 ans. Concernant plus spécifiquement la population active agricole (selon les données de l'observatoire foncier mené en 2013 par la SAFER, dans le cadre du SCOT de la Baie du Mont-Saint-Michel) et s'agissant du profil des chefs d'exploitation à la tête de structures professionnelles, la moyenne d'âge est encore relativement jeune : 34 % ont moins de 40 ans et ce n'est qu'un peu plus du tiers (37 %) qui a plus de 50 ans.

En revanche, si l'on considère la sphère intégrale des emplois occupés par la production agricole (à savoir aussi par des plus petites structures agricoles que celles générant un mi-temps) et comme le secteur fourmille encore de multiples petites structures patrimoniales (des personnes gardant quelques moutons, chevaux, bœufs... mais dont la production ne permet de dégager que la moitié d'un revenu), sur les 1 250 équivalents temps pleins évoqués précédemment, environ 33 % sont occupés par des personnes âgées de plus de 60 ans.

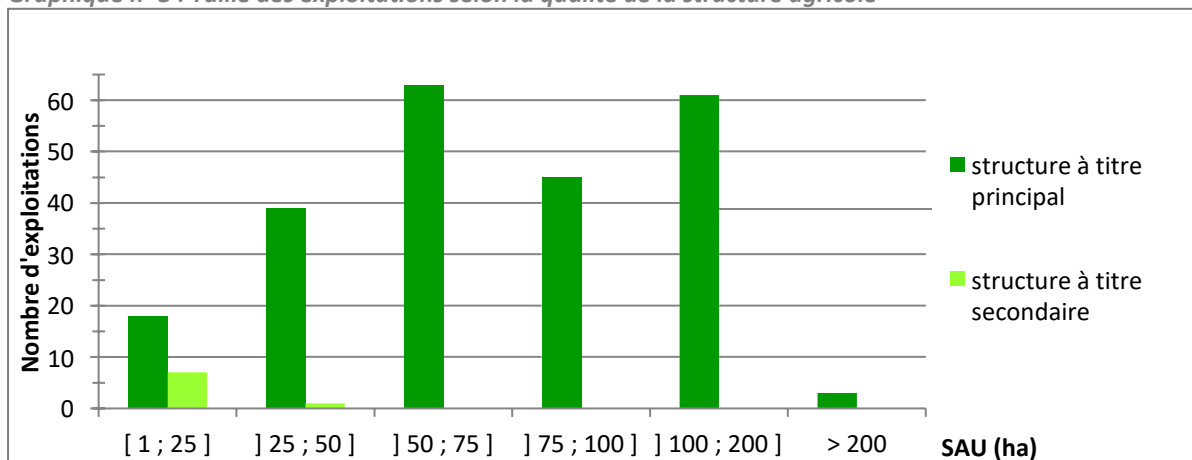
*b) Les installations sur le territoire d'Avranches-Mont Saint Michel*

Entre 2007 et 2013, il y a eu 125 installations (dont 94 aidées). Ce nombre est en diminution : en comparant le nombre d'installations sur la période 1997 - 2006 et sur la période 2007 - 2013, il y aurait eu 29 % d'installations en moins. La diminution du nombre d'installations de jeunes agriculteurs est confirmée. *La carte thématique n°4 : Localisation des sièges d'exploitation agricole où de jeunes agriculteurs sont ou vont s'installer* localise les 82 sièges d'exploitations agricoles sur lesquels des jeunes agriculteurs se sont installés depuis 2007. Il y est aussi indiqué les 15 exploitations pérennes qui ont signalé la possibilité qu'un jeune s'installe d'ici peu sur leur structure.

*c) Taille des exploitations du territoire d'Avranches-Mont Saint Michel*

La SAU moyenne des exploitations agricoles professionnelles est de 55 hectares, tout type de production confondu. Cette valeur moyenne se situe au-dessus du seuil des 50 hectares de la SAU moyenne en Basse-Normandie en 2013 (*source : Panorama de l'agriculture et de l'agroalimentaire, CRA Normandie*). Les exploitations qui occupent le plus de surfaces agricoles sont des exploitations légumières (les 2 plus importantes dépassent les 200 hectares mis en valeur). Les GAEC, produisant du lait, tournent autour des 110 hectares de SAU en moyenne.

*Graphique n° 3 : Taille des exploitations selon la qualité de la structure agricole*



Les exploitations dont la taille se situe en dessous des 50 hectares, font surtout fonctionner les filières équine et ovine et ne sont tenues bien souvent, que par un chef d'exploitation unique sur la structure (aucun chef d'exploitation double-actif n'est à la tête d'une structure de taille supérieure à 50 hectares).

*d) Les productions et leurs problématiques spécifiques*

Les 632 structures agricoles professionnelles permettent, en 2016, le fonctionnement de 982 ateliers de production sur le territoire Avranches-Mont Saint Michel.

Bovins lait	372
Bovins allaitants	100
Bœufs	43
Taurillons	64
Veaux de boucherie	19
Porcins	53
Volailles	27
Ateliers équins : Centres équestre et élevage et entraînement de chevaux (Y compris débouillage – dressage de galopeurs, trotteurs etc.)	88
Vergers et autres fruits	7
Légumes - Maraîchage	36
Grandes cultures - Céréales	128
Ovins	31

60 % des 632 EA du territoire d'étude ont un atelier lait.

Il a été aussi inventorié, de manière moins significative :

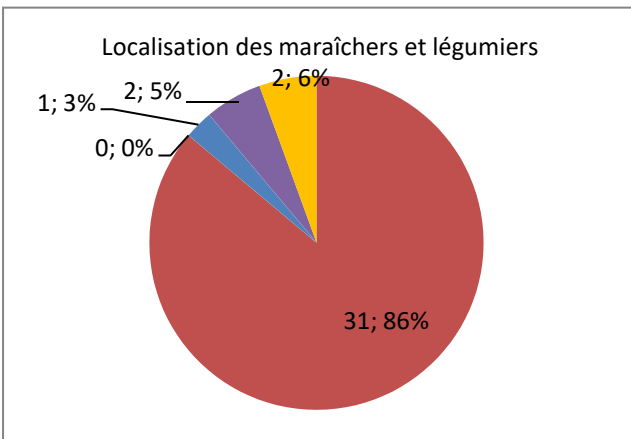
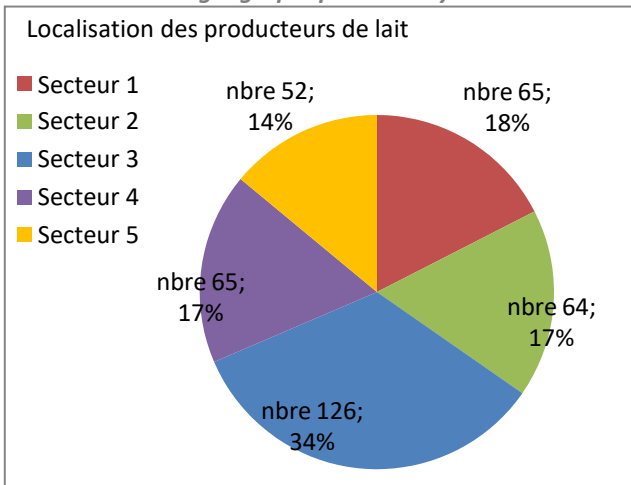
- 2 apiculteurs,
- 2 élevages de chèvres,
- 2 négociants en bestiaux,
- 4 horticulteurs ou pépiniéristes,
- 1 éleveur de gibier,
- 2 ne produisant que du foin,
- 1 produisant du miscanthus.

Concernant la répartition des ateliers de production sur le territoire :

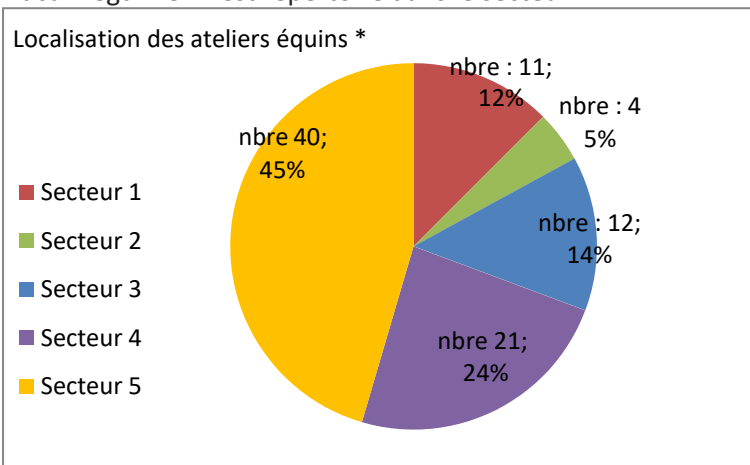
*(carte thématique n°6 : Localisation des sites selon les productions principales des exploitations agricoles)*

- Un tiers des producteurs laitiers est situé dans le secteur d'étude 3,
- 71 % des élevages ovins sont situés dans le secteur 1, avec une présence plus importante sur le littoral,
- 86 % des légumiers et des maraîchers sont situés dans le secteur 1, avec une concentration plus importante sur Beauvoir,
- 45 % des ateliers liés à l'activité équine sont situés dans le secteur 5, avec une concentration plus importante sur Dragey-Ronthon.

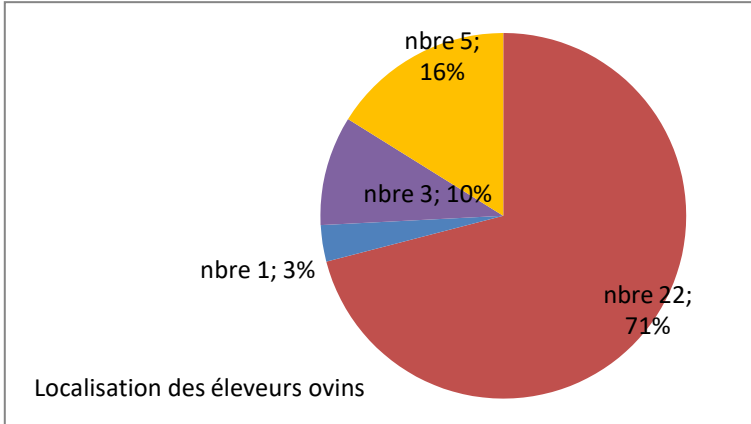
**Graphique n° 4 : la quantité d'ateliers des quelques productions emblématiques et spécifiques du territoire selon les secteurs géographiques d'analyse**



Aucun légumier n'est répertorié dans le secteur 2.



Aucun éleveur ovin professionnel n'est présent dans le secteur 2.



#### e) La filière « bovins-lait » et bovins-viande

Ces deux filières sont bien souvent complémentaires. En effet, les agriculteurs ont souvent développé un atelier de viande bovine (que ce soit en gardant des vaches allaitantes, des bœufs ou des taurillons) comme complément de revenu et aussi pour valoriser à la fois les sous-produits de l'atelier lait et les surfaces fourragères devenues importantes avec le phénomène d'agrandissement des exploitations.

En 2015, sur la quantité globale de 579 ateliers bovins sur le territoire d'étude, plus de 200 structures cumulent plus de 100 têtes de bétail gardées.

De nombreuses fermes laitières du Sud Manche ont atteint de forts niveaux de technicité (et tout particulièrement dans les secteurs de Pontorson et d'Isigny-le-Buat). De plus en plus d'éleveurs ont entrepris d'apporter des améliorations génétiques dans leur troupeau, et sur ce secteur géographique, le volume de lait produit par vache est des plus élevés pour la Manche : il peut être atteint 400.000 litres de lait produit grâce à 100 hectares utilisés (voir jusqu'à 455.000 litres/100 hectares - source : DDTM 50 2013 - 2014), contre 250.000 à 300.000 litres produits sur 100 hectares pour des zones plus au nord du département.

Travailler avec ces troupeaux laitiers très performants, et donc beaucoup moins rustiques qu'auparavant, demande une organisation et des installations d'équipements adéquats. Les éleveurs bovins restent vigilants pour avoir des zones de pâtures au maximum regroupées et attenantes à la salle de traite afin d'éviter au maximum les déplacements des animaux, et limiter ainsi les risques sanitaires et les boiteries.

De plus, avec des structures sous forme sociétaire gérant des tailles de troupeaux conséquentes, la tendance à l'installation de robots de traite s'est développée. Avec ces nouveaux équipements, laissant le troupeau s'autogérer pour la traite, il est important pour limiter le stress sur les animaux, de pouvoir disposer de grandes zones de pâtures aux abords des robots de traite.

#### f) Les filières d'élevages hors-sol (volailles, porcs, veaux de boucherie)

Ce sont 53 élevages de porcs hors-sol (tenus par des professionnels) qui sont basés sur le périmètre d'étude. A titre indicatif, au-delà de ces élevages professionnels, une quinzaine d'individus détient des porcs, sans pour autant être considérés comme faisant de l'élevage hors-sol.

Des ateliers volailles sont aussi présents (27), plutôt basés sur le secteur de Pontorson, ainsi que des ateliers de veaux de boucherie (19) dispersés sur le territoire.

Les élevages bovins de grande capacité (supérieurs à 49 vaches laitières ou équivalent) ainsi que les élevages hors-sols sont contraints à limiter les nuisances que leur production intensive peut causer sur l’environnement. Dans ce secteur à forte densité d’élevages, deux niveaux d’enjeux pèsent sur eux : ils relèvent à la fois de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l’Environnement), et sont aussi soumis au respect de la Directive Nitrate, afin que l’épandage de leurs effluents soit réalisé au mieux pour la protection de l’environnement.

Ces structures ont été autorisées à fonctionner, en respectant des dispositions concernant l’implantation et l’aménagement des bâtiments d’élevage et de leurs annexes (ouvrages de stockage des effluents, salles de traite, bâtiments de stockage de fourrages, silos d’ensilage), ainsi que des règles d’exploitation. Il est important de connaître ces dispositions pour ne pas les remettre en cause, par des changements de destinations de parcelles agricoles inappropriés.

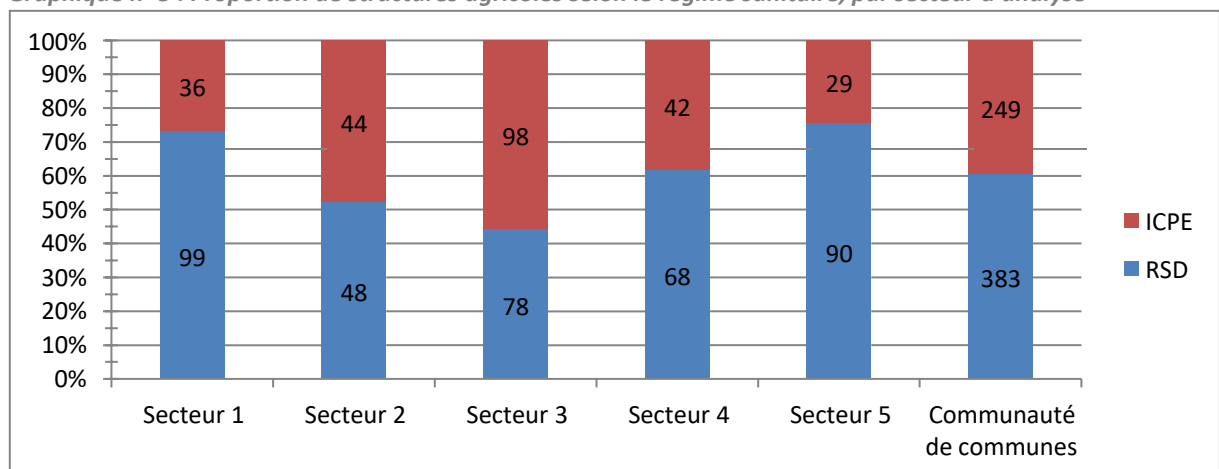
Ce classement en ICPE soumet les installations à des obligations à la charge de l’exploitant parmi lesquelles :

- disposer des équipements nécessaires au stockage et au traitement des déjections animales et des eaux de lavage,
- disposer d’un plan d’épandage : l’exploitant ne peut épandre fumier et lisier que sur des parcelles bien déterminées. Les distances d’épandage vis-à-vis des habitations de tiers sont également plus restrictives : elles doivent être de 100 mètres minimums, concernant l’épandage d’effluents provenant d’ICPE, auprès d’habitations et locaux habituellement occupés par des tiers, auprès de stades, terrains de camping (hors camping à la ferme), alors qu’elles peuvent être de 50 m minimum pour les effluents provenant de structures soumises au Règlement Sanitaire Départemental

Pour limiter les atteintes à l’environnement et l’impact sur le voisinage, les bâtiments d’élevage des ICPE sont soumis à une règle d’éloignement de 100 mètres vis-à-vis des locaux accueillant du public comme les habitations. Cette distance n’est applicable qu’aux nouveaux bâtiments et leurs annexes ainsi qu’au fait de remettre en service des bâtiments agricoles déjà construits. Elles ne sont pas applicables à l’extension des bâtiments existants ou à la mise en conformité des élevages existants s’il n’y a pas augmentation des effectifs.

Sur le territoire du PLUi Avranches-Mont Saint Michel, 383 structures sont identifiées, en 2016. La présence de ces ICPE est plus importante sur le secteur n° 3 (côté est du territoire autour d’Isigny-le-Buat).

**Graphique n° 5 : Proportion de structures agricoles selon le régime sanitaire, par secteur d’analyse**



(carte thématique n°5 : Localisation des sites agricoles selon le régime sanitaire)

*Prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles soumises au respect de la Directive nitrates :*

Tout le secteur concerné par le PLUi AMSM est classé en Zone Vulnérable à la pollution par les nitrates, selon le 5ème programme d'actions de la Directive Nitrates, depuis juillet 2014.

Cela signifie que, par endroits, des teneurs supérieures à 50 mg/l de nitrates sont observées dans les ressources en eau destinées à la consommation humaine, ou supérieures à 40 mg/l avec une tendance à l'augmentation.

En juillet 1997, le premier programme d'action Directive Nitrates voit le jour. Depuis, les programmes se sont succédé. C'est le 5ème, qui est actuellement en vigueur. Il comprend les règles suivantes :

- La quantité d'azote contenue dans les effluents d'élevage épandus (y compris par les animaux eux-mêmes), même s'ils ont subi une transformation, ne doit pas dépasser 170 kg/ha/an.
- Le respect des périodes d'interdiction d'épandage.
- Le respect des distances d'épandage des engrais de ferme, notamment l'interdiction à moins de 35 mètres des cours d'eau (ou à 10 mètres s'il existe une bande enherbée) et 50 mètres des captages destinés à l'adduction d'eau potable.
- Une couverture obligatoire de tous les sols nus l'hiver.

Pour les exploitations ayant des parcelles situées dans le périmètre du SAGE Sélune, il est obligatoire de respecter un plafond de 210 kg d'azote/ha en organique + minéral en moyenne sur les terres situées dans le périmètre du Sage.

Des programmes de résorption d'effluents ont été mis en place en cas de projets d'extension d'élevage.

Concernant la prise en compte de l'implantation d'ICPE agricoles, la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000 a créé le principe de réciprocité qui invoque que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Abondant dans ce sens, la charte GEPER préconise de « prévoir un périmètre large dépourvu de tout projet de développement urbain pour le développement des exploitations agricoles pérennes... ce périmètre peut comprendre une distance de 2 à 3 fois la distance du principe de réciprocité ».

*g) La filière ovine*

Le pourtour de la baie du Mont-Saint-Michel est une terre traditionnelle d'élevage ovin, avec les célèbres moutons de prés-salés élevés sur les herbous. Cette filière participe à l'équilibre écologique de la Baie du Mont Saint-Michel (en contribuant entre autres à éliminer le chiendent) et présente la particularité de fonctionner grâce à de nombreux usagers agricoles non-professionnels, détenant de petits troupeaux largement répartis sur ce territoire, regroupés au sein de l'« Association des éleveurs de prés-salés de la Baie du Mont Saint-Michel et de l'Ouest du Cotentin ».

Le diagnostic agricole a identifié une trentaine d'éleveurs professionnels en 2016. Ces éleveurs répartissent leurs troupeaux (8 000 têtes de moutons sont recensées par la DDTM 50 en 2013) sur les 2500 hectares d'herbus du Domaine Public Maritime et sur la frange littorale.

Environ la moitié de ces éleveurs valorise leurs produits grâce à l'AOP « Prés-salés du Mont-Saint-Michel ». Parmi les autres éleveurs, dont une dizaine connue parmi les enquêtes récolées, la vente de leur production s'opère sous la marque « Le Grévin ». Cette marque est propriété de l'association

des « Producteurs d'Agneaux de Pré Salé de la Baie du Mont Saint Michel et de l'Ouest Cotentin » depuis 1985.

La difficulté essentielle rencontrée par ces élevages est le fait de pouvoir moderniser leurs bâtiments, dans la zone soumise à la loi littorale. En effet, comme tous les exploitants agricoles, les éleveurs, quelque soit la taille de leur troupeau, doivent entamer une mutation fondamentale de leurs moyens de productions, mutation liée aux exigences économiques, à l'application des règles normatives propres aux élevages et à la mise en place de l'AOC.

Ainsi, beaucoup de bergeries ne répondent plus aux besoins des professionnels, à savoir la nécessité de devoir héberger au moins 300 brebis (taille minimum de production pour dégager le revenu d'une personne à temps plein) pour favoriser de bons agnelages et pour les périodes de repli du troupeau hors du Domaine Public Maritime.

Les besoins exprimés sont donc de pouvoir construire de nouveaux bâtiments, d'une surface de 800 m<sup>2</sup> minimum et de hauteur moyenne de 4,5 mètres.

Les contraintes techniques s'imposant à l'implantation de ces nouveaux bâtiments à construire sont les suivantes : se situer à moins de 300 mètres de l'herbu, être à plus de 50 mètres d'habitations proches, qu'il n'y ait pas de zones urbanisées à traverser entre l'herbu et la bergerie, ni de route importante. En raison de la complexité de ces contraintes, il est constaté, sur le rivage de la Baie, de nombreux bâtiments ne pouvant plus aujourd'hui faire l'objet des travaux nécessaires. La poursuite de cette activité d'élevage, pourtant au cœur de l'identité territoriale, et plus largement du bien UNESCO « Baie du Mont Saint Michel » est contrariée et peut entrer en concurrence avec d'autres activités, comme le tourisme, dont les visiteurs et les hébergements sont plus nombreux.

#### *h) La filière équine*

Sartilly-Baie-Bocage étant la zone du berceau de la race équine « Selle français », le secteur nord de l'Avranchin présente une des plus fortes densités de juments poulinières de Normandie.

A côté de la filière professionnelle (haras, spécialisés en élevage et entraînements de galopeurs et de trotteurs), existe un très important nombre d'élevages de chevaux dans le cadre d'une agriculture de complément. Les activités de loisirs, comme les centres équestres, sont également importantes. Cette forme d'élevage équin est aussi bien représentée dans l'Avranchin. Un total d'environ 2 500 têtes élevées et entraînées pour cette filière, sur le territoire communautaire, peut être avancé (source : DDTM 50 2013 - 2014).

Le complexe équin de Dragey-Ronthon, et plus particulièrement le centre d'entraînement pour galopeurs, implanté en octobre 2014, vient compléter le maillage territorial de la Région Normandie en matière d'équipements structurants et contribue ainsi à l'objectif de faire de cette Région « la terre du cheval par excellence ». Ce centre peut accueillir jusqu'à 500 chevaux à l'entraînement sur divers anneaux de pistes et supports d'entraînement. Une sixième piste d'entraînement à d'ailleurs été inaugurée par la Communauté d'agglomération en mars 2019.

L'aménagement de la sixième piste, en lien avec la commercialisation de la zone d'activités équines, a pour objectif d'accueillir de nouveaux entraîneurs autour du complexe équin de Dragey-Ronthon. Ces entraîneurs seront accompagnés de leur famille et, dans certains cas, de leurs salariés. Avec cette nouvelle piste, l'attrait du centre d'entraînement pour les entraîneurs extérieurs au territoire sera encore plus fort. Au-delà de l'accueil de nouveaux habitants, le complexe équin de la Baie du Mont Saint-Michel est un équipement structurant du Département de la Manche.

Depuis sa mise en service, la fréquentation du site ne cesse de progresser avec aujourd'hui près de 300 chevaux entraînés. L'attractivité de centre d'entraînement s'explique par la qualité technique de l'équipement mais aussi et surtout des pistes.

La gestion du centre d'entraînement du complexe équin, propriété de la Communauté d'agglomération Mont Saint-Michel – Normandie est assurée par l'association Galop baie (association loi 1901).

À travers le centre d'entraînement, c'est toute une filière économique qui se développe avec entre autres : 60 cavaliers d'entraînement ; 5 maréchaux-ferrants ; une clinique vétérinaire équine et une clinique vétérinaire mixte ; une quinzaine de chauffeurs pour le transport des chevaux ; 15 à 20 vans ; des fournisseurs en alimentation, sellerie et approvisionnement divers.

Attenant à ce centre d'entraînement, et afin que l'installation de professionnels du cheval de course au galop se fasse à proximité directe du centre d'entraînement (afin de réduire les conflits d'usage entre sulky et voitures sur les routes étroites de ce secteur), une zone d'activités équine a été planifiée depuis 2014-2015 : en se viabilisant sous forme de lots, cette zone peut permettre l'implantation de 14 nouvelles écuries. Chaque lot (de 3 000m<sup>2</sup> minimum) doit permettre aux entraîneurs d'y construire leurs installations équines, comprenant généralement :

- des boxes pour chevaux de course,
- du stockage de fourrage, de paille et de matériel,
- des locaux nécessaires au soin et à l'entraînement des chevaux ainsi qu'éventuellement l'hébergement lié à cette activité.

A proximité du centre d'entraînements, afin de limiter les conflits d'usage, des allées cavalières sont aménagées, principalement sur la commune de Dragey-Ronthon, ceci afin de permettre aux cavaliers de ne pas emprunter la voirie.

*Concernant l'articulation entre la filière équine et la filière touristique, se reporter au Tome 2 : Diagnostic socio-économique.*

#### *i) La filière légumière*

La zone des polders de la Baie du Mont-Saint-Michel, avec la tangué, s'étendant jusque vers Beauvoir, présente toutes les caractéristiques d'une zone de production précoce, sans irrigation (le réseau de canaux sert à l'arrosage, au besoin), idéale pour la production de plein-champ. Ces cultures légumières de plein champ sont pratiquées sur de grandes surfaces, à raison d'une culture par an, en alternance avec des céréales, des prairies ou des engrais verts, fortement mécanisées.

La Baie du Mont-Saint-Michel est le plus gros bassin de producteurs de salades de la Manche (hors mâches et jeunes pousses) : cette production est essentiellement écoulée en 4ème gamme pour la marque Florette.

Les autres légumes produits sur cette zone de la Baie du Mont Saint Michel sont des carottes (appellation « carottes des sables du Mont-Saint-Michel »), des poireaux, des pommes de terre, des navets, de l'ail, des oignons, du céleri...

La plupart des « légumiers » cultivant autre chose que de la salade, pratiquent en plus, une activité d'élevage (plutôt bovin-viande).

Les cultures légumières de plein champ permettent au producteur de se spécialiser dans quelques légumes et de les vendre en grande quantité à des intermédiaires (centrales d'achat, grossistes, coopératives ...) la plupart du temps. Ainsi, l'une des principales caractéristiques de cette filière, sur ce territoire, est son degré élevé d'organisation (un faible nombre d'Organisation de Producteurs regroupe une majorité de producteurs), dans un contexte économique légumier porteur, ce qui favorise le renouvellement et l'installation.

A côté du fonctionnement de ces circuits-longs, il existe quand même un circuit plus traditionnel de commercialisation en direct par des producteurs indépendants (qui livrent eux-mêmes directement vers des grossistes, vers des marchés de gros, vers la grande et moyenne distribution ou voire même en vente directe (à la ferme et sur des marchés locaux).

Les « légumiers » (totalisant un peu moins de 40 exploitations) peuvent être classés en 3 catégories:

- ceux appartenant à l'Organisation de Producteurs (OP) « Jardins de Normandie », et qui sont intégrés à des circuits-longs en termes d'approvisionnement et de livraisons (ils se font livrer semences par l'OP et livrent toute leur récolte à Agrial ou au GPLM (le Groupement des Producteurs de Légumes de la Manche). Cette catégorie concerne une grande majorité des légumiers,
- la catégorie des producteurs-expéditeurs indépendants,
- la catégorie des maraîchers et vendeurs en direct (quelques légumiers de pleins champs commencent, à vendre en direct à la ferme, en plus d'être à l'Organisation de Producteurs). Cette catégorie ne concerne qu'une minorité des producteurs de légumes.

En production légumière de plein champ, obtenir et maintenir un parcellaire à proximité des bâtiments techniques (bâtiments de stockage, laveries, chambres froides) n'est pas nécessaire, même si économiquement c'est préférable. Le parcellaire est par choix éclaté pour avoir des terroirs diversifiés et ainsi la possibilité d'étaler les productions dans la saison. En raison de ce contexte, l'urbanisation et son évolution raisonnée a peu d'effets sur l'exploitation légumière.

Par contre, la question se pose de permettre le développement des sites de production, au regard de l'application de la loi Littoral. En effet, l'évolution de l'activité légumière, selon les retours d'enquêtes analysés, est prometteuse : la production en légumes, même avec quelques cessations d'activités en perspectives, devrait se maintenir en volumes, voir se développer (en effet, les surfaces libérées lors de cessations d'activité seront pratiquement toutes remises en production dans le cadre d'installation ou d'agrandissement d'exploitations voisines). Aussi, c'est bien dans ce cadre de développement que les sites de production devront évoluer en conséquence, que ce soit en termes d'équipement matériel, de main d'œuvre ou d'adaptation du site de production.

En termes de besoins d'équipements nouveaux à implanter :

- de nombreuses demandes pour pouvoir encore implanter des équipements tels que chambres froides et laveries, ont été exprimées par le biais de l'enquête effectuée.
- pour certaines exploitations, qui étaient jusqu'alors familiales, les aménagements nécessaires à cette évolution devront pouvoir se faire pour que les exploitations se modernisent sur place, en disposent d'installations répondant aux normes réglementaires (conditions de travail et d'accueil des salariés, sécurité alimentaire ...) et aux exigences imposées par les normes qualité dans lesquelles les producteurs sont engagés (Agriculture Biologique, AgriConfiance®, GlobalGap®)
- A signaler, la présence, à Saint Georges de Gréhaigne (35), d'un site d'exploitation à partir duquel sont organisés la collecte et le conditionnement des légumes frais en provenance des bassins maraichers des producteurs des polders, à destination des acteurs majeurs de la grande distribution. Cette coopérative organise la filière Légumes 1ère gamme du Groupe Coopératif Agrial, Priméale étant un acteur majeur du légume frais.

## E. Les projets de développement exprimés par les chefs d'exploitations et l'avenir supposé de l'activité agricole

La question de la pérennité des exploitations agricoles et de l'évolution envisagée à moyen terme a été posée aux exploitants.

La plupart des chefs d'exploitation, parmi ceux proches de la retraite, ont déclaré leur intention de vouloir transmettre leur structure (terres et bâtiments y compris) au moment de leur cessation d'activité. En fonction des réponses aux enquêtes effectuées, il a été calculé que, sur l'ensemble de la SAU du territoire de la Communauté de communes Avranches-Mont Saint Michel, seule une part de 10 % (soit 667 hectares) n'aurait pas d'exploitant déterminé pour l'avenir. Cette pérennité assurée de l'espace agricole, du fait du maintien des exploitations en place, est illustrée par la carte n°8.

#### **Projets concernant l'évolution du bâti agricole :**

Parmi les souhaits exprimés à ce sujet :

- 83 des exploitations enquêtées souhaitent obtenir des extensions de bâtiments agricoles en place,
- 97 des exploitations enquêtées souhaitent obtenir des constructions neuves de bâtiments agricoles.

La carte thématique n°9 : « Localisation des projets de développement des exploitations agricoles », à partir de la localisation des sièges pérennes, illustre les projets d'agrandissements en général exprimés :

- Les souhaits d'augmenter la SAU,
- Les souhaits d'augmenter le cheptel,
- Les souhaits de créer un nouvel atelier de production pour aller dans le sens d'une diversification.

## IV. Les faiblesses de l'activité agricole professionnelle locale

### A. La crise économique agricole actuelle

Au global, le bilan de l'année 2015 est défavorable pour les revenus agricoles dans ce secteur fortement orienté en production laitière.

En effet, avec la libéralisation du marché du lait, depuis 2015, une forte chute des cours se dessine et s'installe durablement. Il est convenu de dire que le prix du lait sera dorénavant instable d'une année sur l'autre. Depuis un pic de prix atteint en 2013, la conjoncture s'est dégradée, dégradation favorisée par des volumes de lait toujours plus importants, dans tous les départements et dans tous les pays européens. En effet, la chute est sévère pour les producteurs de lait manchois en général : ils subissent une baisse de 13,5 % du prix moyen annuel du lait en un an : globalement, sur un an, le prix moyen net 2015 au producteur est de 0,335 €/l, soit 0,052 € de moins qu'en 2014.

La crise agricole ne touche pas que l'élevage laitier. Le revenu agricole 2015 serait en forte baisse par rapport à 2014, de manière générale :

- La production de viande bovine a été contrariée par des niveaux de prix en baisse
- La production de viande porcine a été défavorisée par des prix au plus bas depuis 2010
- Les aides européennes devraient encore légèrement baisser en 2015-2016
- L'évolution des prix a été satisfaisante sur la plupart des moyens de production agricole

Cette crise agricole et le fait de ne plus avoir d'assurance dans le revenu lié à la production (de lait, mais pas que) cause des arrêts prématurés d'activité agricole plus fréquents que par le passé (ou du moins arrêt de production laitière au profit de la production de viande et/ou de céréales).

Ce phénomène de crise (malgré le Plan de Soutien de l'Élevage, déclenché à la mi-2015 et dans lequel 55 éleveurs du territoire communautaire se sont inscrits) lié à celui de l'intensification des modes de productions, génère et va continuer à générer une diminution du nombre de chefs d'Exploitations Agricoles (sauf dans la filière légumes). Cette poursuite de la « concentration » des structures (qui deviennent de plus en plus importantes, avec plusieurs ateliers, des investissements importants en matériels (électroniques, matériels de grands gabarits...) est défavorable à davantage d'installations et est surtout problématique pour la transmission : si ce n'est des investisseurs, qui peut être en capacité, en s'installant jeune agriculteur, de faire face à de tels investissements ?

## B. Le manque de main d'œuvre salariée

D'autre part, au-delà de cette tendance à la baisse du nombre de chefs d'exploitation agricoles, c'est le nombre d'emplois salariés agricoles qui est insuffisant (sauf sur la filière légumière). Aujourd'hui, la main d'œuvre travaillant sur les fermes doit être compétente dans bien des domaines (besoins de compétences liés à l'utilisation du robot de traite, en informatique) et les formations pour acquérir ces compétences ne se sont pas encore diffusées suffisamment.

## C. La pression foncière

La pression foncière est forte pour accéder à l'usage du foncier agricole. Cette pression est à la fois inhérente au monde agricole et provient aussi de facteurs externes.

En effet, de la concurrence se met en place entre filières ou pour l'agrandissement des structures. D'autre part, le pôle d'Avranches, est sujet à mise en place d'équipements structurels, tels que l'amélioration de l'axe Granville-Avranches (travaux livrés en septembre 2019).

Le phénomène de l'attractivité du littoral et de la Baie du Mont-Saint-Michel, dans une zone où l'habitat historiquement est implanté de façon diffuse concourt, encore davantage à la pression foncière : les besoins, souhaits exprimés en zones de loisirs, en développement de zones résidentielles, créent des freins pour l'implantation de certains équipements agricoles qui pourraient générer des conflits de voisinage.

## D. Synthèse des enjeux provenant des constats de fonctionnement de l'activité agricole actuelle sur ce territoire

- Une agriculture très présente, un bassin de production important et diversifié : un territoire d'élevages laitiers et hors-sol... avec en plus des filières spécifiques porteuses (légumes, ovins, équins)
- Des AOC et IGP, dont l'AOC ovins de prés-salés, spécifique au territoire (valorisation économique du produit)
- Une tendance au développement des structures agricoles sociétaires, aux niveaux de performance technique élevés pour dégager de la rentabilité
- Une forte densité d'actifs agricoles, directement chefs d'exploitation, encore assez jeunes, avec en plus une forte part d'emplois locaux liés à l'agriculture, (pour faire fonctionner les CUMA, les Entreprises de Travaux Agricoles, les coops, les industries de transformation agro-alimentaires ...
- Des jeunes qui s'installent encore, des projets de développement exprimés
- Crise économique agricole actuelle
- Arrêts prématurés d'activité agricole + fréquents (ou arrêt de production laitière au profit viande)
- Manque de main d'œuvre salariée

- Phénomène de poursuite de la « concentration » des exploitations agricoles, défavorable à davantage d'installations (nombre de candidats à l'installation est largement supérieur au nombre d'exploitations agricoles disponibles à la reprise)
- Pour la majorité des structures intégrées dans des filières longues de commercialisation de leur production : trouver des solutions pour améliorer le revenu agricole (autrement que de passer par l'agrandissement des surfaces)
- Pression foncière qui rend difficile soit les nouvelles installations, soit les agrandissements
- Un bocage présent, marqueur d'identité territoriale
- Un territoire en quasi-totalité remembré ou en cours de l'être.

## V. Quelles évolutions envisageables pour l'activité agricole ?

A l'heure actuelle, en 2016, avec la crise économique agricole, le niveau de rentabilité des ateliers de production est donc très variable selon les productions. Pour faire face à ces difficultés, les modalités d'organisation des producteurs évoluent, en fonction de leurs possibilités d'investissements.

Les besoins des structures en place vont évoluer. Les nouvelles installations ne se feront plus sur les mêmes modèles, mais prendront certainement deux orientations différentes : si certaines structures « moyennes » ne prendront pas la décision d'écouler les produits de leur ferme en circuits courts, il est à envisager que ces élevages-là restants iront encore davantage vers une plus forte concentration regroupant plusieurs ateliers sous la même structure sociétaire, avec des besoins de constructions plus grandes, plus industrielles.

Le réseau des CUMA pourra rencontrer des difficultés à entreprendre les travaux agricoles sur des structures aussi importantes, ce qui laissera place au développement d'Entreprises de Travaux Agricoles.

Les structures s'agrandissant, s'intensifiant, devenant le plus souvent des sociétés, elles feront davantage recours à de l'emploi de main d'œuvre salariée. Les besoins en logements de cette main d'œuvre, qu'elle soit permanente ou saisonnière, va aller en augmentant, que ce soit pour des saisonniers en maraîchage, pour les lads en élevages équin, pour les vachers en élevages bovins... Où et comment loger cette main d'œuvre agricole ?

Du fait de cette tendance au développement des structures agricoles sociétaires, et de l'augmentation du nombre de chefs d'exploitation proche de la retraite sans suite, certains sites de production sont (et vont continuer à être) désaffectés (stabulations ou autres hangars de petites capacités par rapport aux nouveaux besoins des structures sociétaires, par exemple).

Comment mettre à profit l'usage de ces bâtiments délaissés, que ce soit par de la requalification économique en utilisant ces surfaces de locaux pour des artisans ou par du changement de destination vers de l'habitation (gîtes ruraux ou habitations de tiers) d'anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale intéressante, sans pour autant créer conflits d'usage ? (Essentiellement nécessité de préserver le potentiel de terres épandables pour les déjections animales, ainsi que les contraintes qui vont arriver à l'épandage pour les produits phytosanitaires).

Si l'application de la loi Littoral aboutit à des impasses concernant les équipements à mettre en place dans les espaces proches du rivage, équipements utiles au maintien voire développement des

filières ovins de prés-salés et légumes essentiellement, l'avenir de ces deux filières pourrait être compromis.

Face à ces enjeux globaux et problématiques spécifiques, une série de préconisations d'orientations à prendre dans le cadre de l'élaboration du PLU I figure dans le tableau mis en annexe n° 2.

Ces suggestions de préconisations proviennent pour la plupart des débats menés lors des ateliers participatifs agricoles par secteur d'analyse, en 2016.

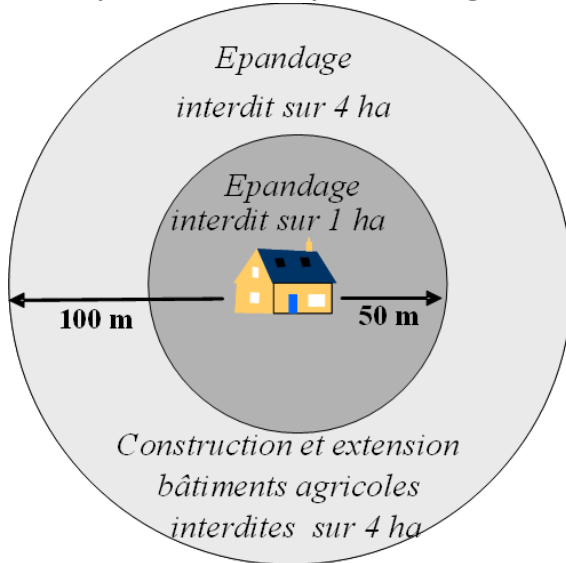
## A. Synthèse des enjeux en lien avec le développement prévisible de l'activité agricole

- Des niveaux de rentabilité des ateliers de production qui deviennent très variables d'une filière à l'autre ....
- ... ce qui laisse envisager des nouvelles installations qui ne se feront plus sur les mêmes modèles:
  - soit vers une concentration des élevages restants, avec des besoins de constructions plus grandes, plus industrielles
  - soit vers le développement d'ateliers de diversification, avec des besoins spécifiques non encore connus (permettant des niveaux de valeur ajoutée supérieure si une « niche » en termes de nouvelle production est décelée
- ... ce qui laisse envisager le besoin de requalifier l'usage de bâtiments agricoles qui vont se délaissés, car ne conviendront plus aux nouveaux modèles d'installation
- besoins de davantage de logements de main d'œuvre salariées, sur ces exploitations « nouveau modèle » plus grandes
- des entreprises de travaux agricoles qui vont se développer au détriment de l'organisation du travail en entr'aide ou par le réseau des CUMA
- risque de transformation de l'usage agricole des terres en bordure littorale (des prés pourraient se transformer en terres de cultures), si la loi Littoral ne permet pas l'implantation de bergeries d'ovins de prés-salés, conformes aux nouveaux besoins de ces éleveurs.

## B. Points de vigilance et leviers à activer dans le cadre du PLUi en faveur du maintien de l'économie agricole

L'espace agricole, dans la Manche en général, souffre de l'extension de l'urbanisation. Mais il est surtout confronté à la dispersion, souvent traditionnelle, de l'habitat, pouvant être source de conflits d'usage et de voisinage et d'impossibilité d'épandage des effluents d'élevage ou de constructions de bâtiments agricoles. 58 % des structures agricoles enquêtées en 2016 ont affirmé avoir leur siège d'exploitation à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.

La construction d'une nouvelle maison isolée dans l'espace agricole ou le changement de destination d'un bâtiment traditionnel a de fortes incidences sur les potentialités de construction de bâtiments agricoles et d'épandage.

*Schéma précisant les conséquences sur l'agriculture de l'implantation d'une maison isolée*

La cohabitation est quelquefois difficile avec les autres usagers des réseaux routiers, se traduisant par une incompréhension mutuelle des attentes et besoins des différents usagers de l'espace, accompagnée d'une image des agriculteurs dévalorisée.

Afin de permettre à cette activité agricole professionnelle de garder des conditions de travail permettant de maintenir voire développer le niveau de rentabilité déjà atteint, il sera important, au moment de l'élaboration du projet de PLUI, de se rappeler les besoins « fondamentaux » par filière, selon :

**Pour la filière bovine (lait ou viande) :**

La hauteur des investissements entrepris pour améliorer la productivité laitière, se fonde sur le principe que l'usage de l'ensemble des terrains utilisés par une exploitation agricole professionnelle reste inchangé dans le temps. La diminution d'une zone de pâture (car cet espace deviendrait constructible) peut parfois engendrer une perte de production durable et difficile à compenser pour les structures laitières. Ainsi, c'est par une réflexion raisonnée, au regard de l'évaluation d'incidence des impacts directs sur le fonctionnement particulier de l'exploitation concernée que seront envisagées l'extension de zones à urbanisées qui entameraient des zones de pâtures à proximité des équipements de traite.

**Pour les filières d'élevages hors-sol, tout comme pour la filière bovine :**

Préserver, de tout habitat de tiers nouveau, les abords des sites de production, au-delà de la zone réglementaire indiquée par la nomenclature des ICPE et du RSD, sur un périmètre de vigilance, ou dans un cône de développement, au moins pour les structures ayant un avenir assuré pour les 10 ans à venir.

**Pour la filière ovine :**

Rendre compatible les contraintes d'implantation des nouvelles bergeries (pour des pratiques agricoles adaptées à cette filière), avec l'application de la Loi Littoral, par la mise en place, dans le futur PLU I, d'un règlement écrit et graphique spécifique au maintien de cette filière. Quelques pistes de réflexions peuvent d'ores et déjà être suggérées, comme invoquer la nécessité de la proximité immédiate de l'eau pour la production d'ovins de prés-salés, comme étudier la faisabilité d'aménager de nouvelles bergeries dans d'anciennes stabulation pour vaches laitières qui se délaisseraient éventuellement ou dans d'autres types de hangars de bonne capacité qui se délaisseraient ...

**Pour la filière équine :**

La filière équine se comprend dans son ensemble (centre d'entraînement de Dragey-Ronthon, centres équestres, éleveurs, ...) Elle est source d'emplois non délocalisables. Le potentiel touristique de la filière doit également être soutenu. Se pose parfois la question de la cohabitation, sur un territoire proche, de plusieurs activités agricoles, notamment la filière équine et la filière bovine (concurrence foncière par exemple). Les investissements réalisés par la collectivité pour le centre d'entraînement, ainsi que la zone d'activité équine, doivent ainsi être soutenus.

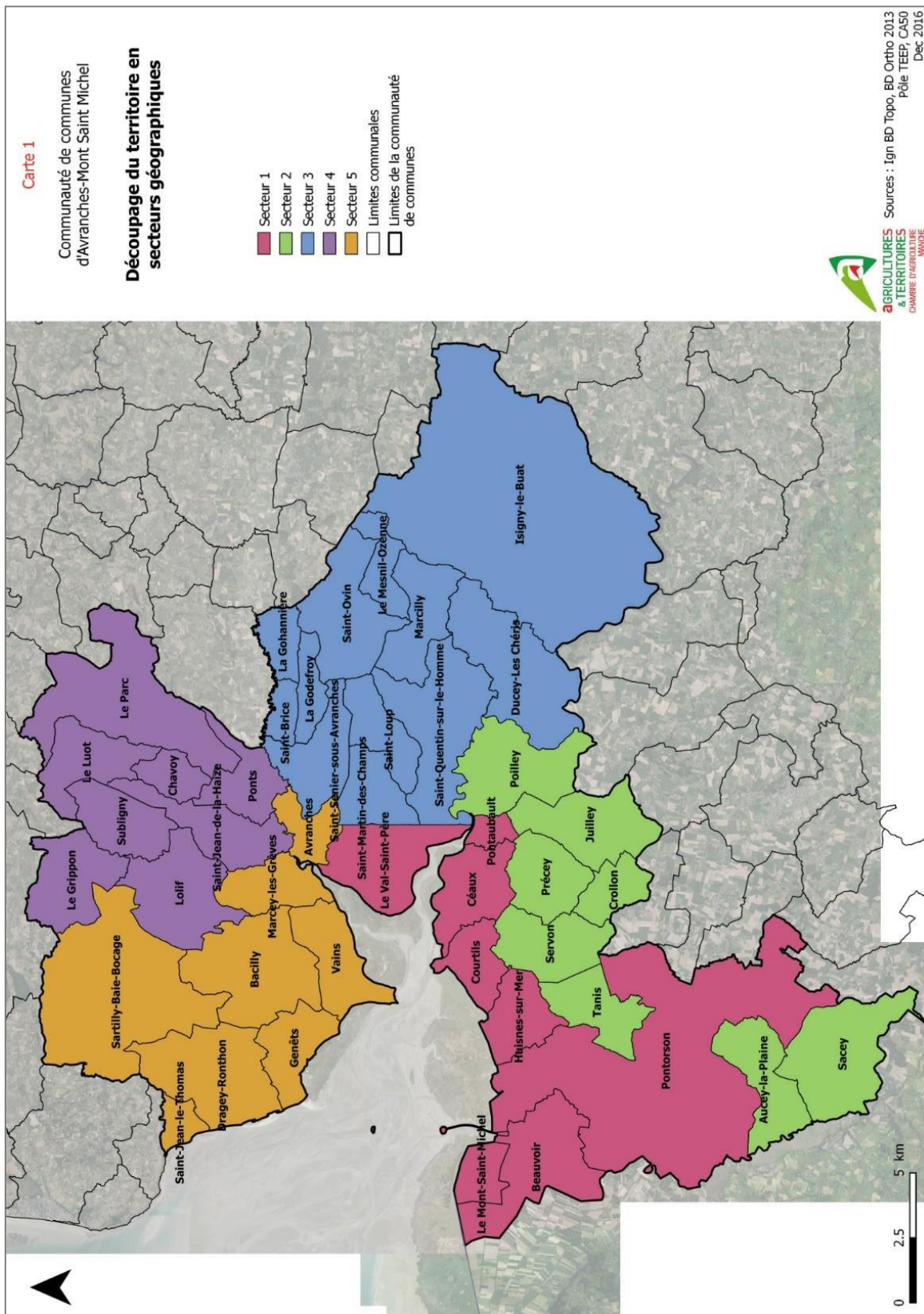
**Pour la filière légumière :**

L'implantation des équipements nouveaux dont a besoin cette filière dans le cadre de sa modernisation, doivent pouvoir s'envisager même dans les communes couvertes par l'application de la Loi Littoral. Ainsi, le PLUi sera attentif aux règles (hauteurs, volumes, éloignement par rapport aux bâtiments existants, intégration paysagère...)

## C. Synthèse des préoccupations pour l'élaboration du PLUi concernant la prise en compte de l'agriculture

- Réfléchir à la préservation des abords des sites de production,
- Préserver les surfaces en agriculture biologique ou en conversion
- Préserver, au mieux, les surfaces épandables
- Empêcher le moins possible les initiatives concourant à développer la valeur ajoutée sur les exploitations agricoles pérennes
- Calibrer l'implantation de logements de fonction aux abords des sites de production.
- Ne pas déstructurer l'organisation foncière agricole (ne pas entamer ni couper de gros îlots agricoles gérés d'un seul tenant par une même structure).
- Voir comment loger convenablement la main d'œuvre agricole.

# VI. Cartes thématiques





Carte 2

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

Localisation des sites de  
production principaux et  
secondaires

- Site principal
- Site secondaire
- Limites communales
- Limites de la communauté  
de communes



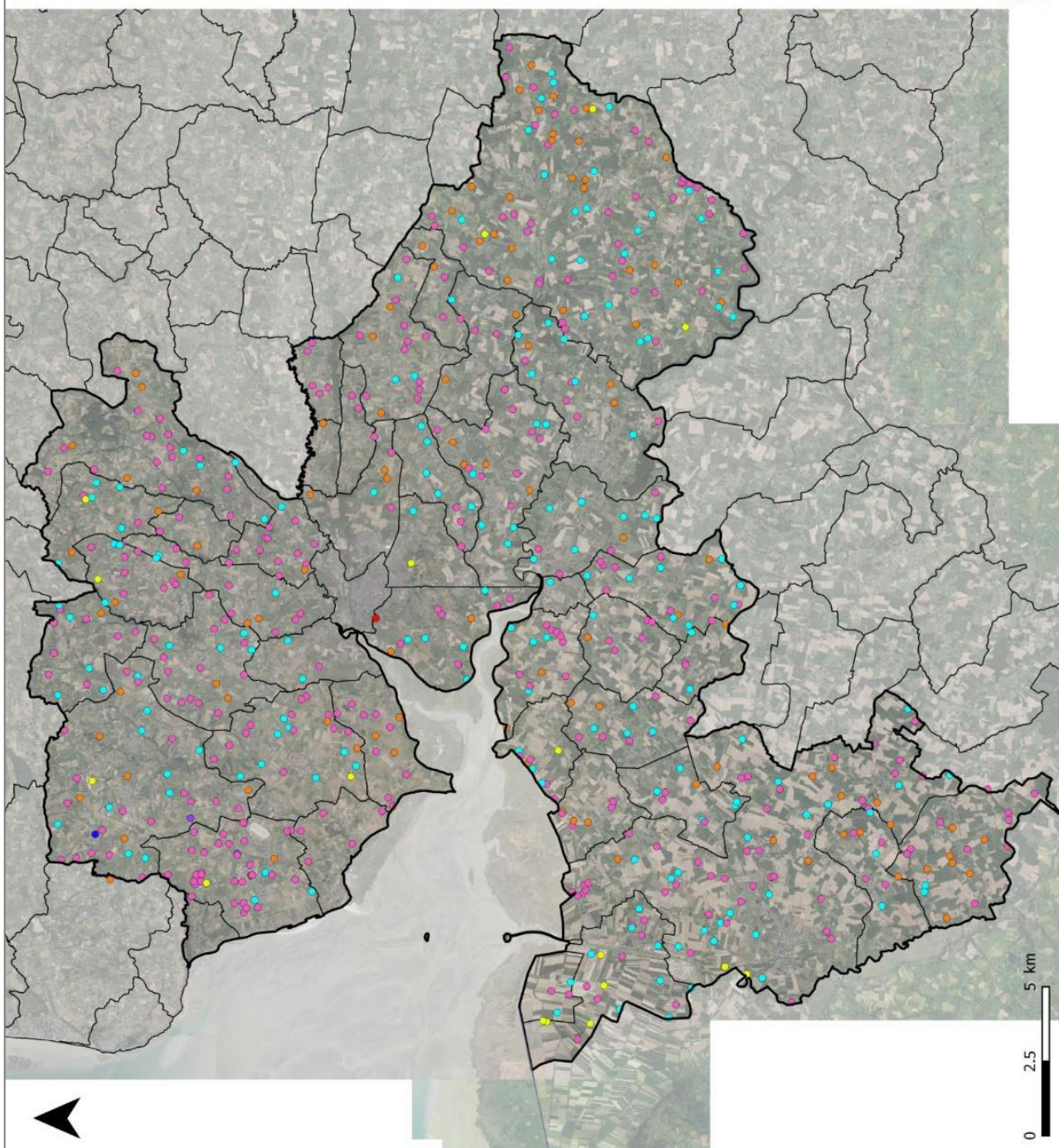
AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE  
Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP, CA50  
Dec 2016

Carte 3

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

### Localisation des sièges d'exploitations agricoles en fonction du statut juridique

- Individuel
- Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
- Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée
- Société Civile d'Exploitation Agricole
- Société civile
- Société A Responsabilité Limitée
- Association
- Limites communales
- Limites de la communauté de communes



Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP, CA50  
Fev 2017

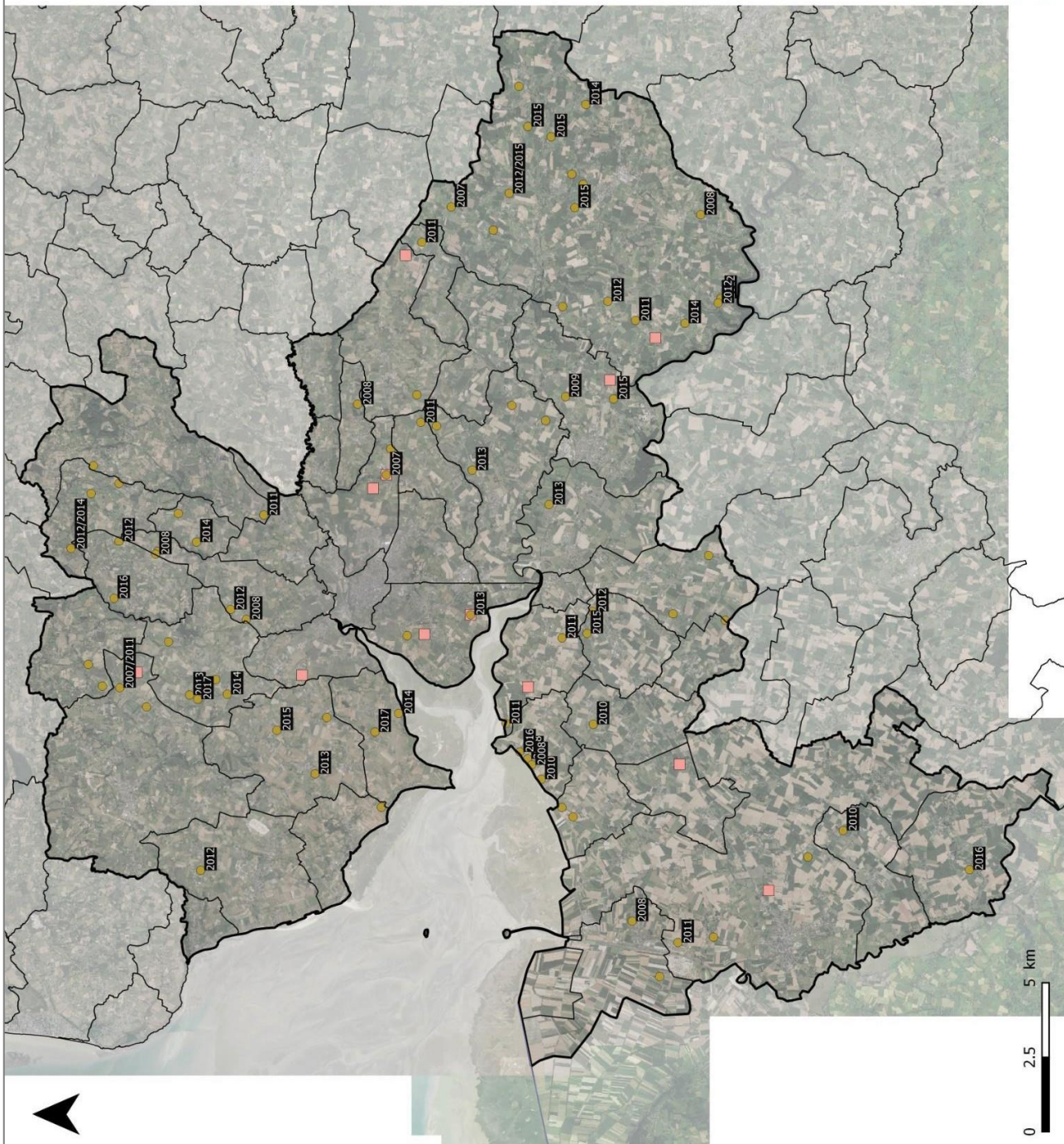


Carte 4

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

Localisation des exploitations  
agricoles où des jeunes  
agriculteurs sont ou vont  
s'installer

- Présence d'un jeune agriculteur
- Année d'installation en étiquette
- Installation future d'un jeune agriculteur
- ▭ Limites communales
- ▭ Limites de la communauté de communes



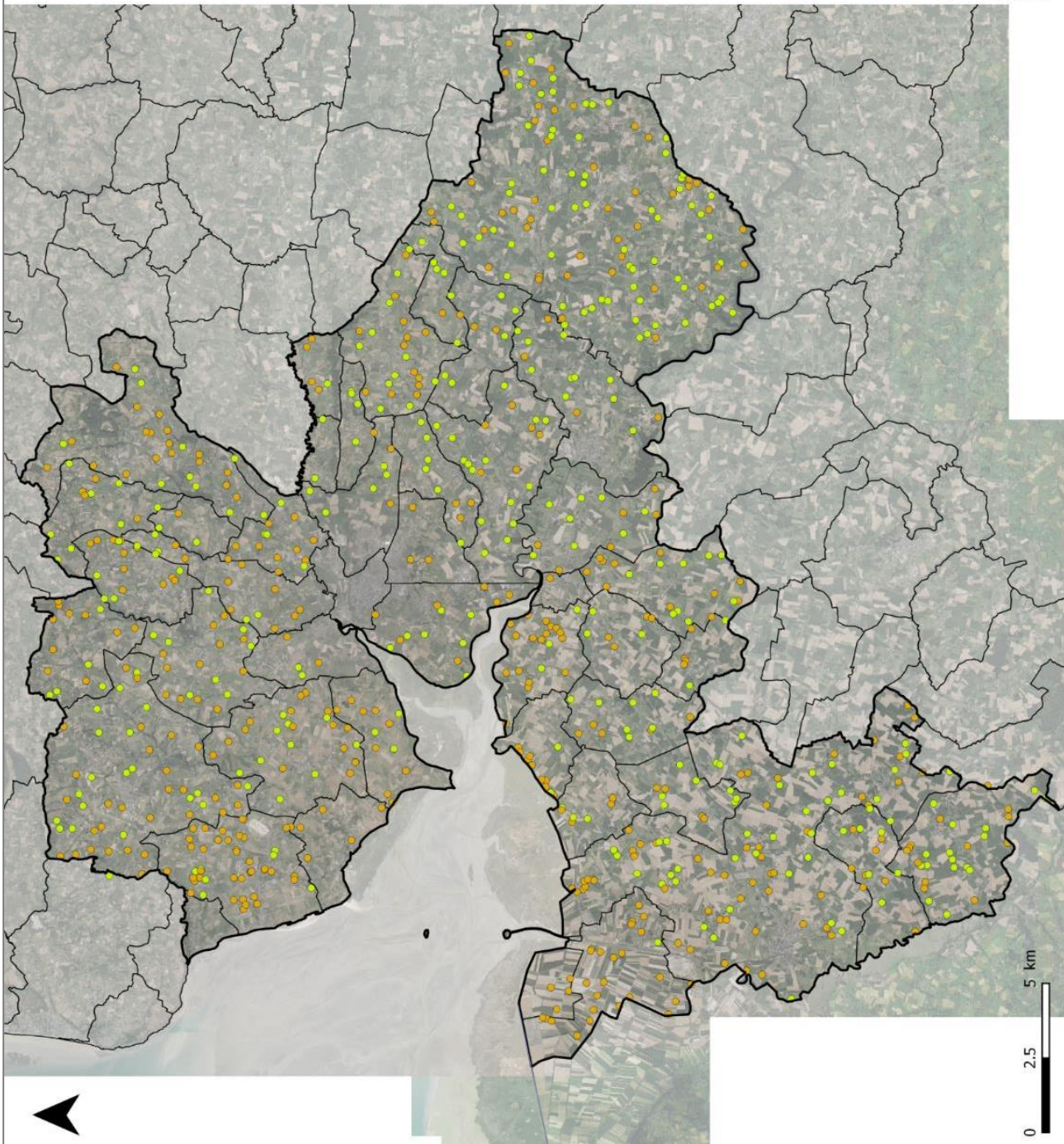
AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE  
Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP CA50  
Dec 2016

Carte 5

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

Localisation des sites de  
production agricole selon le  
régime sanitaire

- Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- Régime Sanitaire Départemental
- Limites communales
- Limites de la communauté de communes



Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP CASO  
Fev 2017

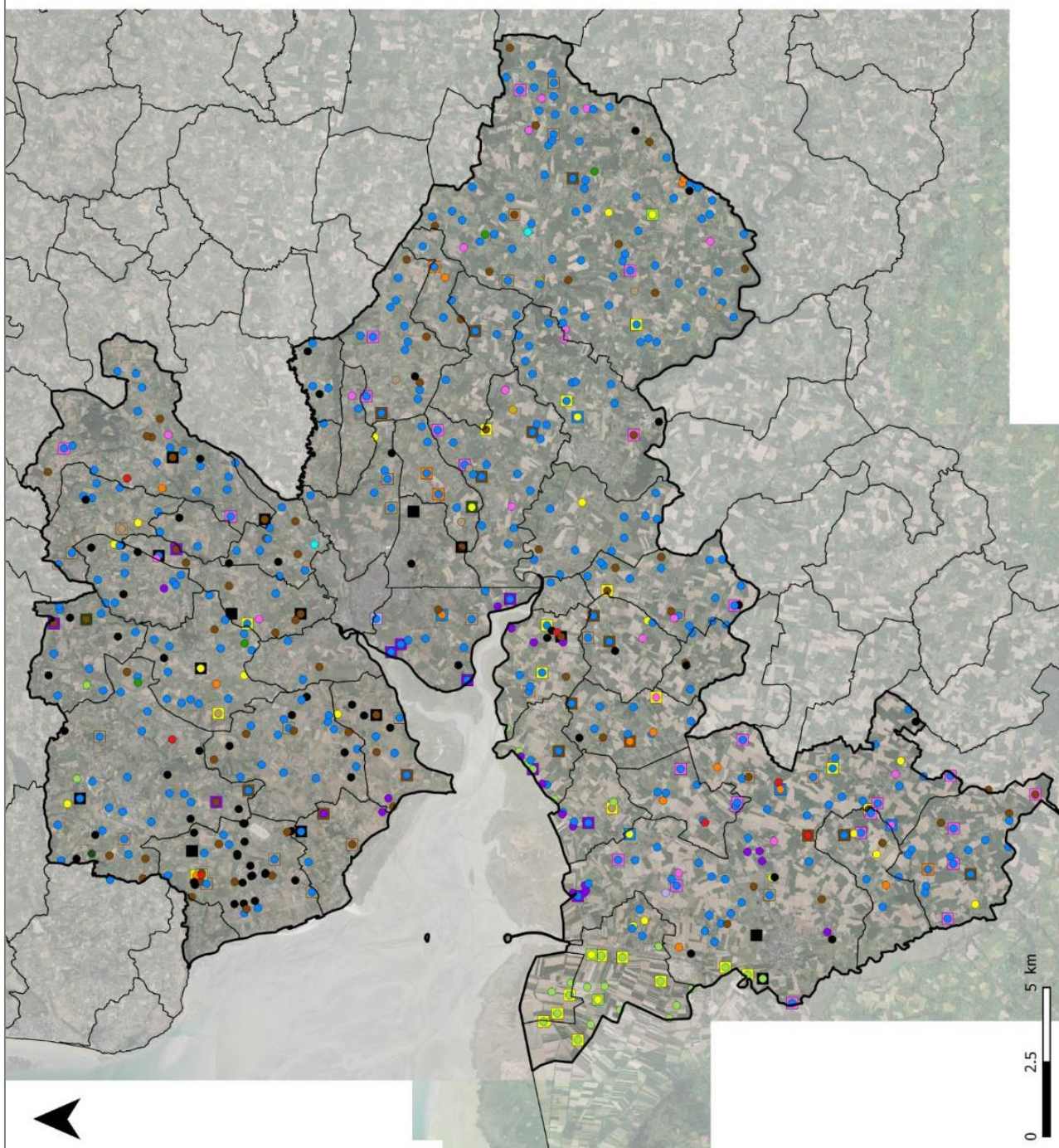
Carte 6

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

### Localisation des sites selon les productions principales\* des exploitations agricoles

- Vaches laitières
- Vaches allaitantes
- Bœufs - Taurillons -  
Veaux de boucherie
- Négoçiant bovins
- Centre équestre -  
Elevage de chevaux - Entraînement
- Porcins
- Ovins
- Caprins
- Volailles - Gibier
- Grandes cultures - Céréales
- Maraîchage - Légumes
- Pépiniériste - Horticulteur
- Vergers et autres fruits
- Apiculture
- Herbe - Miscanthus
- Limites communales
- Limites de la communauté  
de communes

\* Certains exploitants agricoles déclarent avoir  
deux productions principales



Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP, CA50  
Dec 2016

Carte 7

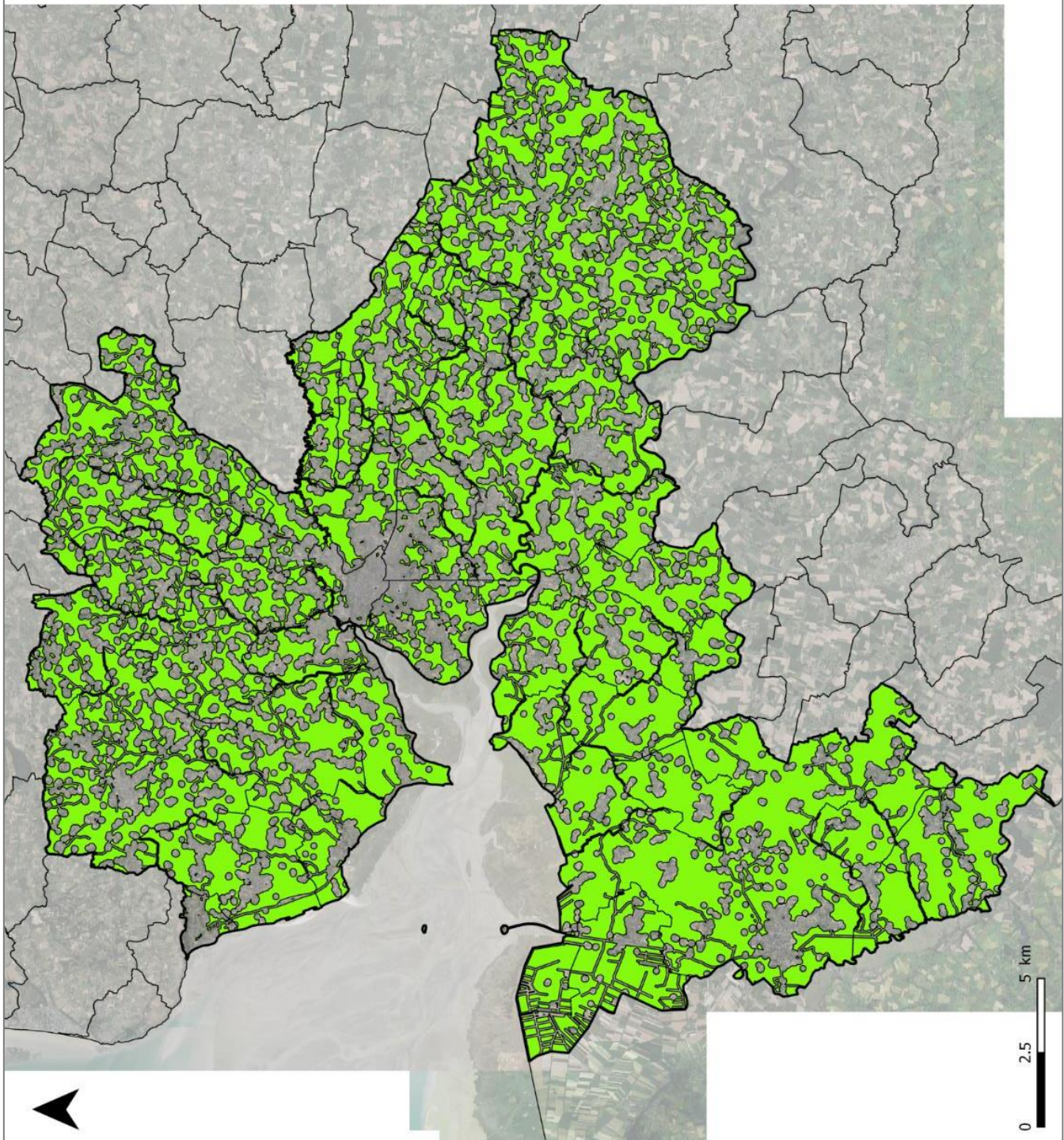
Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

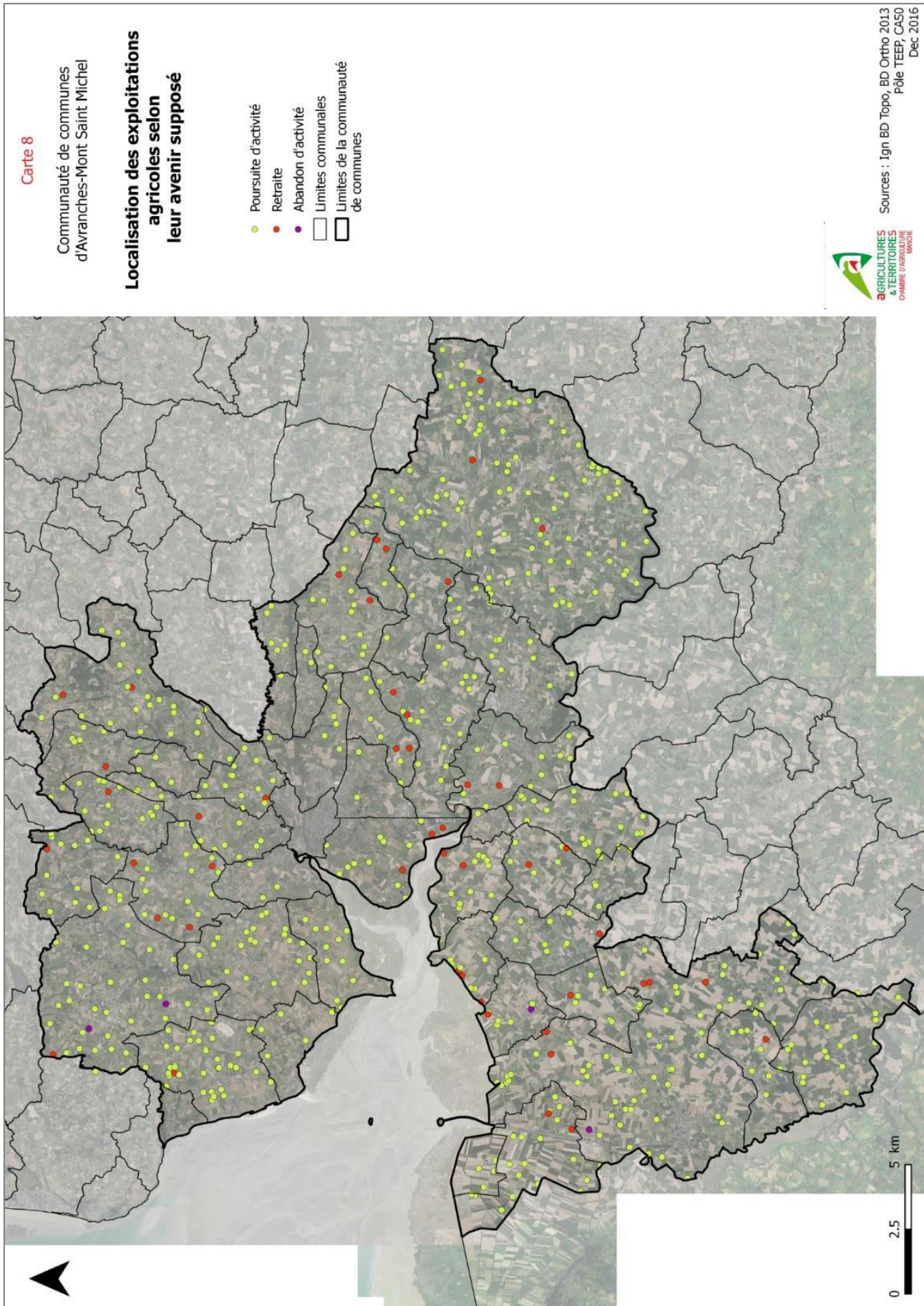
Localisation de la zone  
potentiellement épanachable

- Zone potentiellement épanachable
- Limites communales
- Limites de la communauté de communes



Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Fôle TEEP, CA50  
Dec 2016



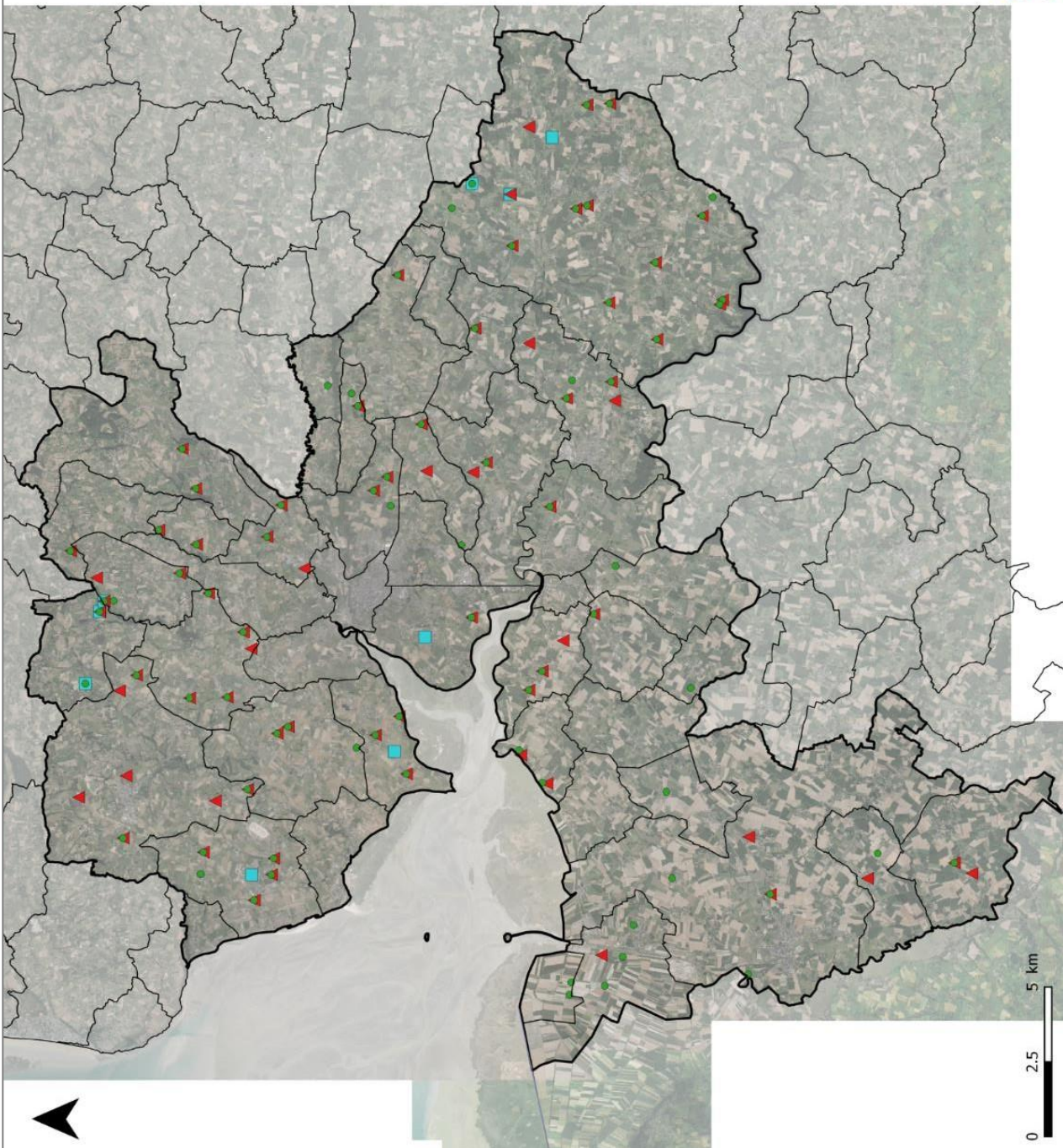


Carte 9

Communauté de communes  
d'Avranches-Mont Saint Michel

### Localisation des projets de développement des exploitations agricoles

- Augmentation de la SAU
- ▲ Augmentation du cheptel
- Nouvel atelier de production
- Limites communales
- ▭ Limites de la communauté de communes



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MANCHE  
Sources : Ign BD Topo, BD Ortho 2013  
Pôle TEEP, CA50  
Dec 2016

# DIAGNOSTIC PAYSAGER



## I. Introduction — le paysage dans la Loi

### A. Définition du terme « paysage »

Le terme paysage a été défini par la convention européenne du paysage (ratifié par la France 2006), puis intégré dans la Loi « Biodiversité et paysage » du 8 août 2016 (ART. 171) : « Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations dynamiques ».

- « *Partie de territoire* » : Il s'agit donc de **l'ensemble des composantes** de l'espace sous le ciel, indépendamment de leur constitution, des propriétés foncières, des limites administratives.
- « *Perçue* » : Ce qui fait paysage est la **perception sensorielle**, qui inclut l'ensemble des sens, même si la vue est privilégiée. Cette perception déclenche une réaction, une émotion, agréable ou non.
- « *Par les populations* » : Le paysage intègre des **points de vue multiples**, partagés, participants ainsi à la culture spécifique d'un territoire.
- « *L'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations* » : Le paysage ne se réduit pas au paysage naturel, au contraire. Il s'agit le plus souvent d'une interaction entre l'homme et la nature. Ce sont les liens spécifiques entre la nature et le travail de l'homme qui rendent un paysage unique et reconnaissable.
- « *Dynamiques* » : Le paysage n'est jamais statique, il est en constante évolution. Cette évolution peut être accompagnée, encadrée, maîtrisée ou non.

La Convention européenne du paysage définit également les termes de « politique du paysage » et d'objectifs de qualité paysagère ». Elle engage à développer les politiques du paysage simultanément sur trois registres, la protection, la gestion et l'aménagement. Elle regarde le paysage comme un principe directeur pour l'amélioration de la qualité de vie des populations, ce qui impose que ces dernières participent à la définition et à la mise en œuvre des politiques publiques.

## B. Le paysage dans le RNU – ancien Article 111-21, aujourd'hui article 111-27

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Cette règle ancienne est fondatrice de la responsabilité du service instructeur vis-à-vis de la qualité du paysage conséquente de tout projet d'aménagement. En effet, l'instructeur n'a pas seulement le droit d'accepter ou de refuser un projet, mais il peut donner des consignes, des « prescriptions spéciales ».

## C. Le paysage dans la Loi ALUR

Avec la loi ALUR, l'objectif de l'article L121-1 est étendu, et confère aux documents d'urbanisme et de planification un devoir **en matière de qualité paysagère** sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec la Convention européenne du paysage qui invite à porter une **égale attention à l'ensemble des paysages**, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés.

## D. Le paysage dans la Loi Biodiversité — les OPQ, Objectifs de qualité paysagère

Article 171 de la Loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » alinéa 3 Art. L. 350-1 C du code de l'Environnement. **« Les objectifs de qualité paysagère mentionnés à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme et à l'article L. 333-1 du présent code désignent les orientations visant à conserver, à accompagner les évolutions ou à engendrer des transformations des structures paysagères, permettant de garantir la qualité et la diversité des paysages à l'échelle nationale. »**

L'article L. 141-4 du code de l'urbanisme – « Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, **de qualité paysagère**, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »

# II. Les documents supracommunaux

Ci-dessous nous rappelons quelques éléments du contexte issus des études préalables et supracommunales :

## A. Inventaire des paysages bas normands

« L'inventaire des paysages bas normands »<sup>iii</sup>, appelé plus simplement l'atlas des paysages, défini, dans sa troisième partie, des « unités paysagères ». Ces unités paysagères sont présumées être des espaces cohérents, avec des caractéristiques paysagères semblables. Chaque unité paysagère est décrite et analysée notamment sous l'aspect de l'occupation agricole et de celle des perceptions. Par ailleurs, la première partie de l'atlas est consacrée à l'histoire des paysages bas normands et une deuxième partie à l'arbre et la haie. Les types, formes et composition des haies y sont analysées et l'évolution des haies en tant qu'élément paysager est décrite. L'atlas fait également état de la « reconnaissance sociale » des paysages, à travers de la présence de peintures ou le nombre de gîtes.

*N.B. L'atlas étant librement accessible, nous ne reprenons pas ici les descriptions et analyses fortes intéressantes de cet atlas que nous considérons comme acquises.*

## B. Le SCoT du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le SCoT, approuvé en 2013 fait état, dans son diagnostic paysager, des fragilités et dysfonctionnements des paysages de la baie, par exemple :

- Pour les paysages littoraux :
  - o Le développement balnéaire, touristique, de loisirs sans maîtrise,
  - o La fragilité des paysages de dunes,
  - o La dégradation du bocage.
- Pour les paysages à relief accidenté :
  - o La forte visibilité de constructions nouvelles si elle n'a pas été prise en compte,
  - o L'importance des bâtiments agricoles, selon le relief,
  - o La dégradation du bocage lié au remembrement — uniformisation des paysages.

En général, les fragilités et dysfonctionnements sont liés soit à l'urbanisme résidentiel récent, en rupture avec le paysage rural et induisant une perte d'identité, soit aux zones d'activités notamment autour d'Avranches. L'ensemble de ses projets es rarement le fruit de réelles études de conception architecturale, urbaine et paysagère.

*N.B. Ces enjeux sont repris et affinés en fin de diagnostic.*

*Par ailleurs, le périmètre de l'emprise de l'espace proche du rivage défini par le SCoT est repris dans la distinction des « types de paysages » du diagnostic.*

## C. Baie du Mont-Saint-Michel : Vers l'élaboration d'un guide des bonnes pratiques dans la construction

Cette étude retrace, dans son diagnostic, l'histoire des paysages et des bourgs et analyse leurs morphologies. Il fait l'inventaire des points de vigilances et des dysfonctionnements.

Par ailleurs, il définit neuf entités paysagères, différentes de celle de l'atlas dont quatre concernent le territoire du PLUi : Entité 1/ Les polders, Entité 6/ les bocages des collines de la Baie, Entité 7/ Le bocage exposé, Entité 8/ Le bocage de reliefs normands.

*N.B. Nous ne reprenons pas ici les descriptions et analyses de cette étude. Cependant, une partie des enjeux et recommandations est reprise en fin de chapitre.*

<sup>iii</sup> \*L'inventaire régional des paysages par Pierre Brunet en collaboration avec Pierre Girardin.

Edition Conseil Régional de Basse-Normandie/Direction Régionale de l'Environnement.  
<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/l-inventaire-regional-des-paysages-basse-normandie-r618.html>

## D. Rapport Icomos

Ce rapport d'experts, établi en 2011, rappelle les critères d'inscription du Mont-Saint-Michel et de sa Baie au patrimoine mondial de l'UNESCO :

- Par alliance inédite du site naturel et de l'architecture, le Mont-Saint-Michel constitue une réussite esthétique unique,
- Le Mont-Saint-Michel est un ensemble sans équivalent tant par la coexistence de l'abbaye et de son village fortifié sur l'espace resserré d'un îlot, que par l'agencement original des bâtiments fortifié sur l'espace resserré d'un îlot, que par l'agencement original des bâtiments qui lui confère sa silhouette inoubliable,
- Le Mont-Saint-Michel est un des hauts lieux de la civilisation chrétienne médiévale.

Il inclut notamment une brève description du bien « Mont-Saint-Michel et sa baie »

Sur un îlot rocheux au milieu de grèves immenses soumises au va-et-vient de puissantes marées, à la limite entre la Normandie et la Bretagne, s'élève la « merveille de l'Occident » : l'abbaye bénédictine de style gothique dédiée à l'archange saint Michel, et le village né à l'abri de ses murailles. La construction de l'abbaye, qui s'est poursuivie du XIe au XVIe siècle, en s'adaptant à un site naturel très difficile, a été un tour de force technique et artistique.

Les principaux évolutions et enjeux y sont synthétisés :

L'analyse des processus naturels et humains sur le paysage et son évaluation au moment présent permet une compréhension de l'évolution du paysage et cerne les problèmes actuels en 5 points :

- L'évolution des structures agraires par arasement des haies et talus et développement de l'élevage hors-sol, avec abandon des modèles paysagers « agraires »,
- Le développement de la mytiliculture,
- Le processus écologique d'ensablement de la baie,
- L'évolution des représentations sociales du paysage,
- L'essor touristique avec remplacement de la dimension religieuse de la visite au Mont-Saint-Michel par la contemplation de la grande nature.

## E. Le Mont-Saint-Michel comme partie du Bien « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle »

Tout au long du moyen-âge, Saint-Jacques-de-Compostelle fut la plus importante de toutes les destinations pour d'innombrables pèlerins venant de toute l'Europe. La route de pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle a joué un rôle essentiel dans les échanges et le développement religieux et culturels au cours du bas moyen-âge. Pour atteindre l'Espagne, les pèlerins devaient traverser la France. Les monuments historiques notables qui ponctuent ces chemins sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial étaient des jalons sur les quatre routes qu'ils empruntaient.

Les "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France", inscrits en 1998 sur la Liste du patrimoine mondial par l'Unesco, constituent un bien culturel en série. À la différence d'un monument isolé ou d'un centre urbain, les "Chemins" sont inscrits sous la forme d'une collection d'éléments discontinus, considérés par l'Unesco comme un bien unique, et répartis dans 10 régions. Chacune des 78 composantes contribue à la valeur de l'ensemble du bien en lui apportant une part de signification. Seul cet ensemble, en tant que tel, justifie une inscription sur la Liste du patrimoine mondial. Les composantes solidaires des "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France" sont :

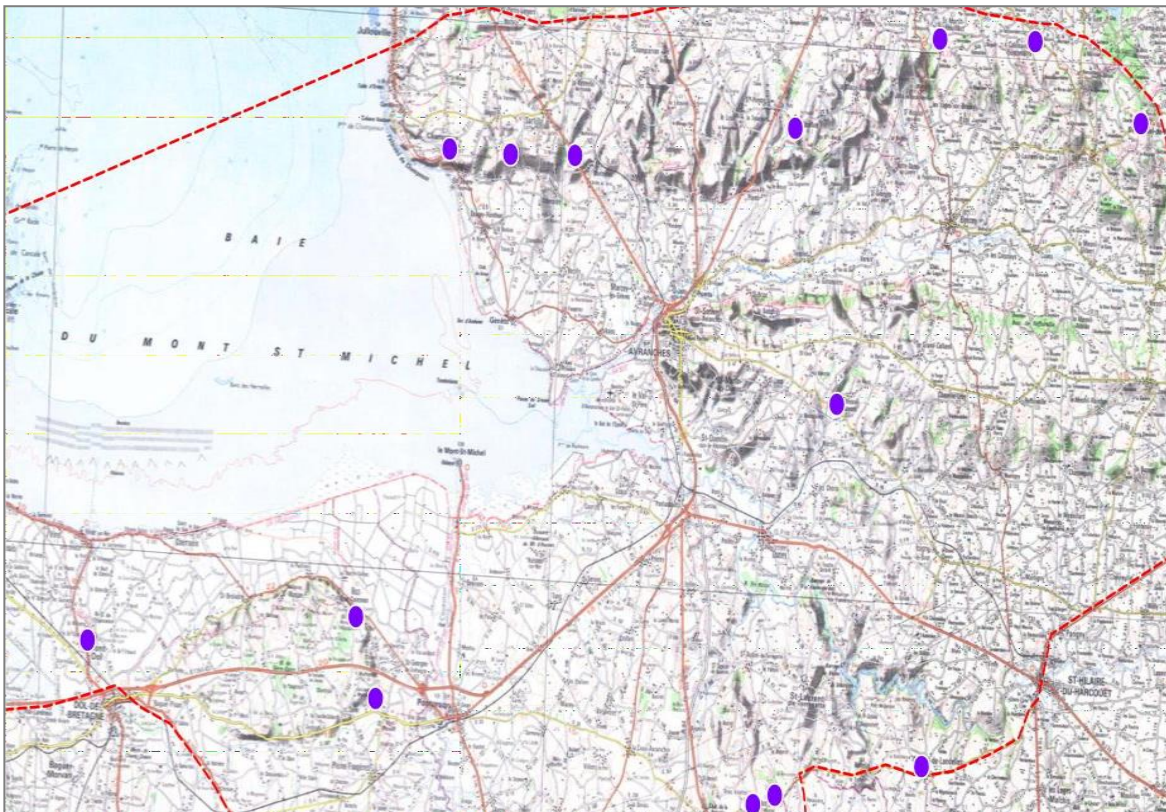
- réparties par thème : la dévotion (cathédrales, églises, basiliques, dolmen), l'accueil et les soins (anciens hôpitaux, abbayes) et les accès et franchissements (ponts, porte d'entrée de ville et sections de sentier),
- dispersées sur 10 régions, 31 départements et 95 communes,
- constituées de 64 monuments, 7 ensembles et 7 sections de sentier.

Le Mont-Saint-Michel, en tant que jalons sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, était également un lieu de pèlerinage. Les vues depuis les Montjoies, lieux sur les chemins de pèlerinage, d'où l'on voit le Mont-Saint-Michel pour la première fois, sont à conserver en tant que témoins permettant de comprendre cette pratique médiévale.

## F. Le schéma département éolien — 2007

Le Schéma éolien a abouti à la validation d'une carte de « l'aire d'influence paysagère » proposée par l'État (DREAL) : zone d'exclusion de grands équipements dans l'espace continental. Dans ce périmètre, il est reconnu qu'une forte émergence, telle une éolienne, est susceptible de modifier l'équilibre établi et de porter atteinte à la préservation des paysages de la baie du Mont-Saint-Michel qui participent à la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien. Ce périmètre inclut l'ensemble du territoire concerné par ce PLUI. Sur cette carte figurent également les Montjoies, points de vue emblématiques d'où l'on peut percevoir le Mont, lors de son approche, pour la première fois.

*Carte de l'aire d'influence paysagère annexée au schéma éolien départemental de la Manche*



## G. Étude des abords élargis du Mont-Saint-Michel en vue de la délimitation du Périmètre de Protection Modifié (PPM) — juillet 2014

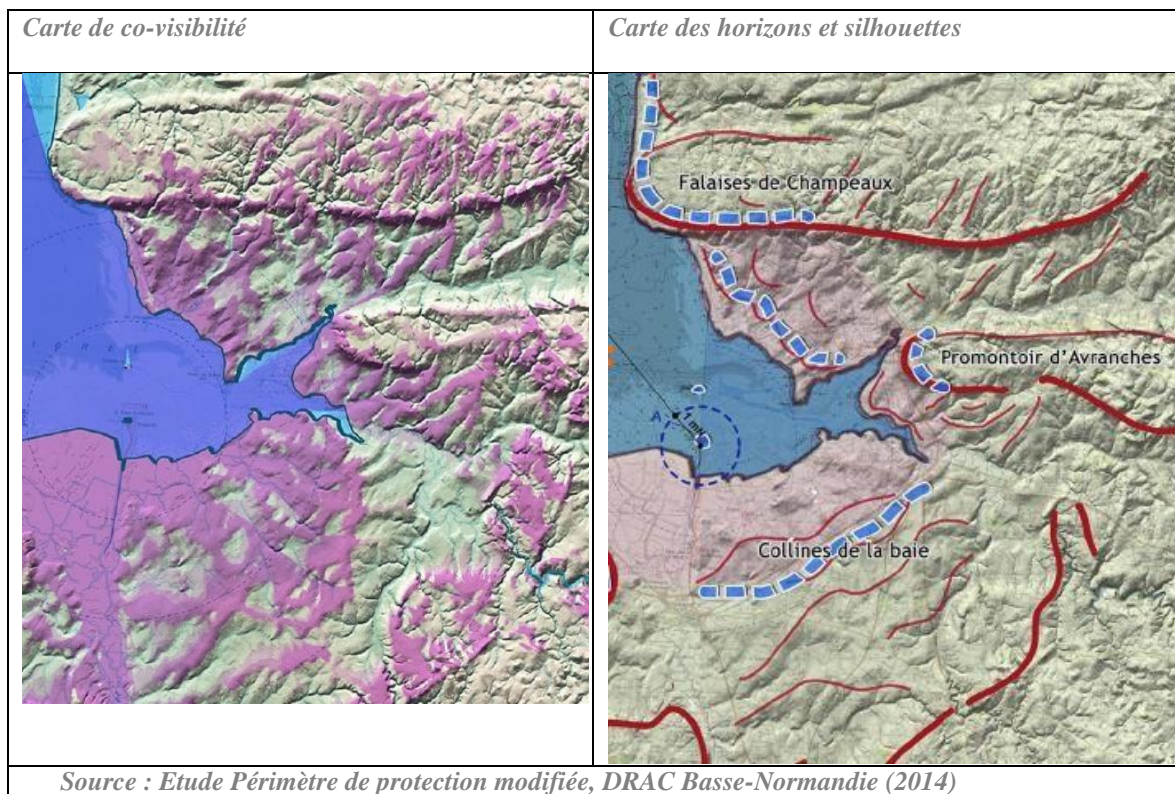
L'objet de cette étude était l'extension du « site classé » du Mont-Saint-Michel. Pour le commanditaire, les DRAC « l'objectif est d'agir sur la qualité du bâti constitutif de la baie et de veiller à l'évolution harmonieuse des paysages situés en covisibilité avec l'édifice religieux, notamment depuis les Montjoies et autres points d'observation remarquables ». Il s'agissait donc de définir :

- une « Zone d'espaces sensibles » sur laquelle devait s'appliquer une servitude pour l'ABF, avis conforme ou simple ;

- et d'une « Zone tampon », où les collectivités devaient être accompagnées pour la préservation du bien.

L'étude propose une analyse de la perception des paysages de la baie et notamment des « horizons », espaces de rupture de perception, sensible, puisqu'ils constituent des silhouettes, particulièrement visibles.

Les deux cartes reproduites ci-dessous donnent néanmoins un bon aperçu sur la structure optique du territoire. La première carte montre, en rose, la visibilité du Mont depuis les espaces proches et lointains, notamment depuis les reliefs. La carte des horizons et silhouettes montre l'importance des rebords des collines et promontoires pour la visibilité sur et depuis la baie.



Cette étude n'ayant pas été adoptée par les territoires concernés, de nouveaux travaux sont aujourd'hui engagés et portés par les 3 structures porteuses des documents SCoT autour de la Baie, réunies en InterSCoT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, avec l'appui des services de l'Etat. L'objectif est de constituer un plan de gestion du bien « Le Mont Saint Michel et sa Baie » qui serait partagé, approprié et porté collectivement. Ceci serait réalisé avec l'outil d'un Plan de paysage, en cours d'élaboration, afin d'aborder l'enjeu de la gestion collective du bien par l'angle de la démarche paysagère. (Carte du périmètre révisé de la zone tampon du bien UNESCO : Partie Diagnostic urbain – II. Le patrimoine – C. Le Mont Saint Michel et sa Baie au Patrimoine mondial de l'UNESCO)

## H. Les sites classés

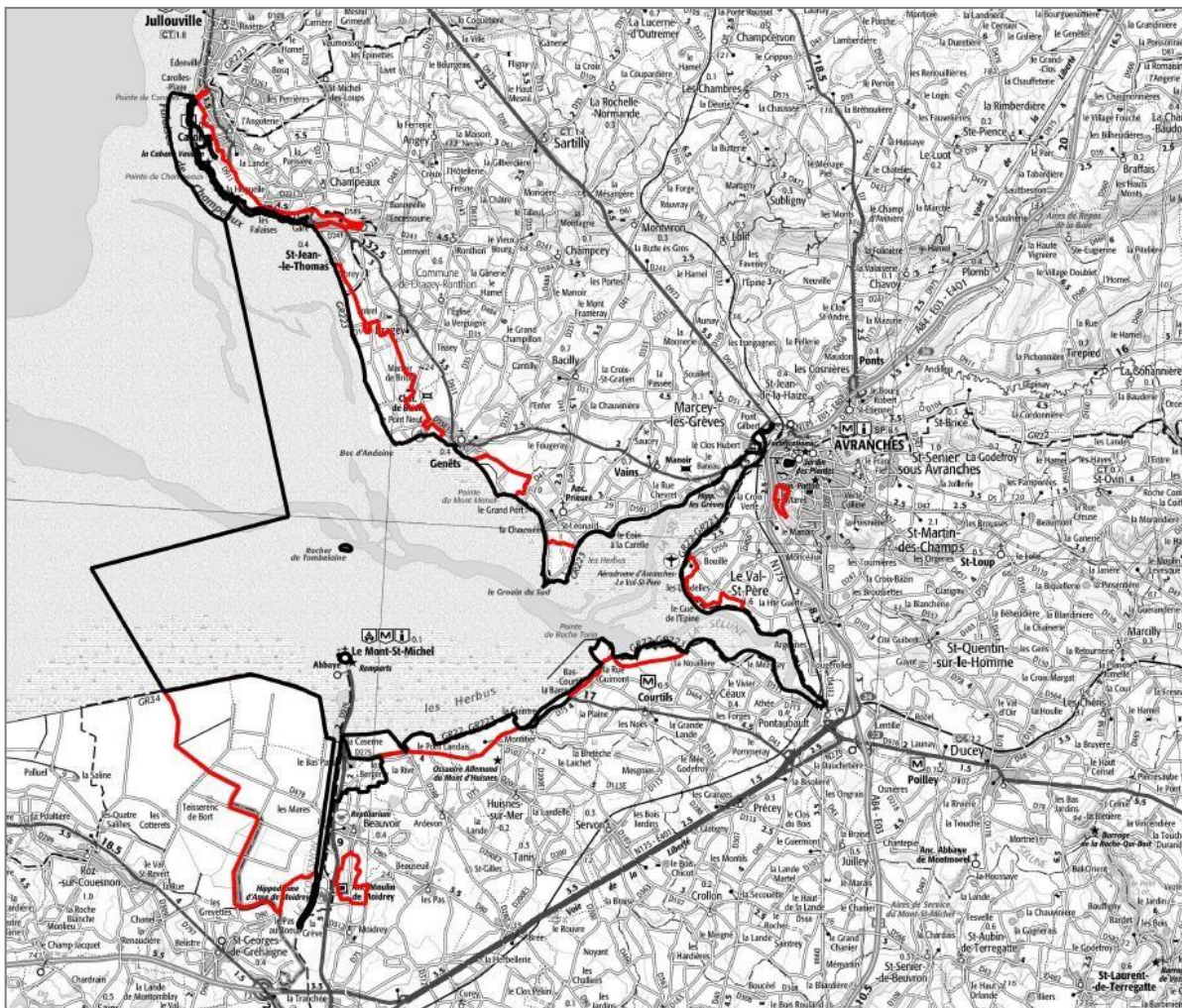
La loi du 2 mai 1930 prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque présentant un intérêt général peuvent être protégés. Elle énonce deux niveaux de protection :

- L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
- Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

Les sites classés sur le territoire du PLUi Avranches – Mont Saint Michel :

- Le Mont-Saint-Michel et la baie (DPM)
- La Caserne (Beauvoir, Le Mont Saint Michel, Pontorson)
- Le Bas Courtils (Courtils)
- Groin du sud (Courtils)
- Jardin des plantes (Avranches)
- Moulin de Moidrey (Pontorson)

Carte des sites classés Source : annexe du Porter à Connaissance



## I. L'espace proche du rivage

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. Les dispositions de l'article L. 121-13 relative aux espaces proches du rivage s'appliquent notamment :

- aux communes riveraines des mers et océans ;
- aux communes riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;

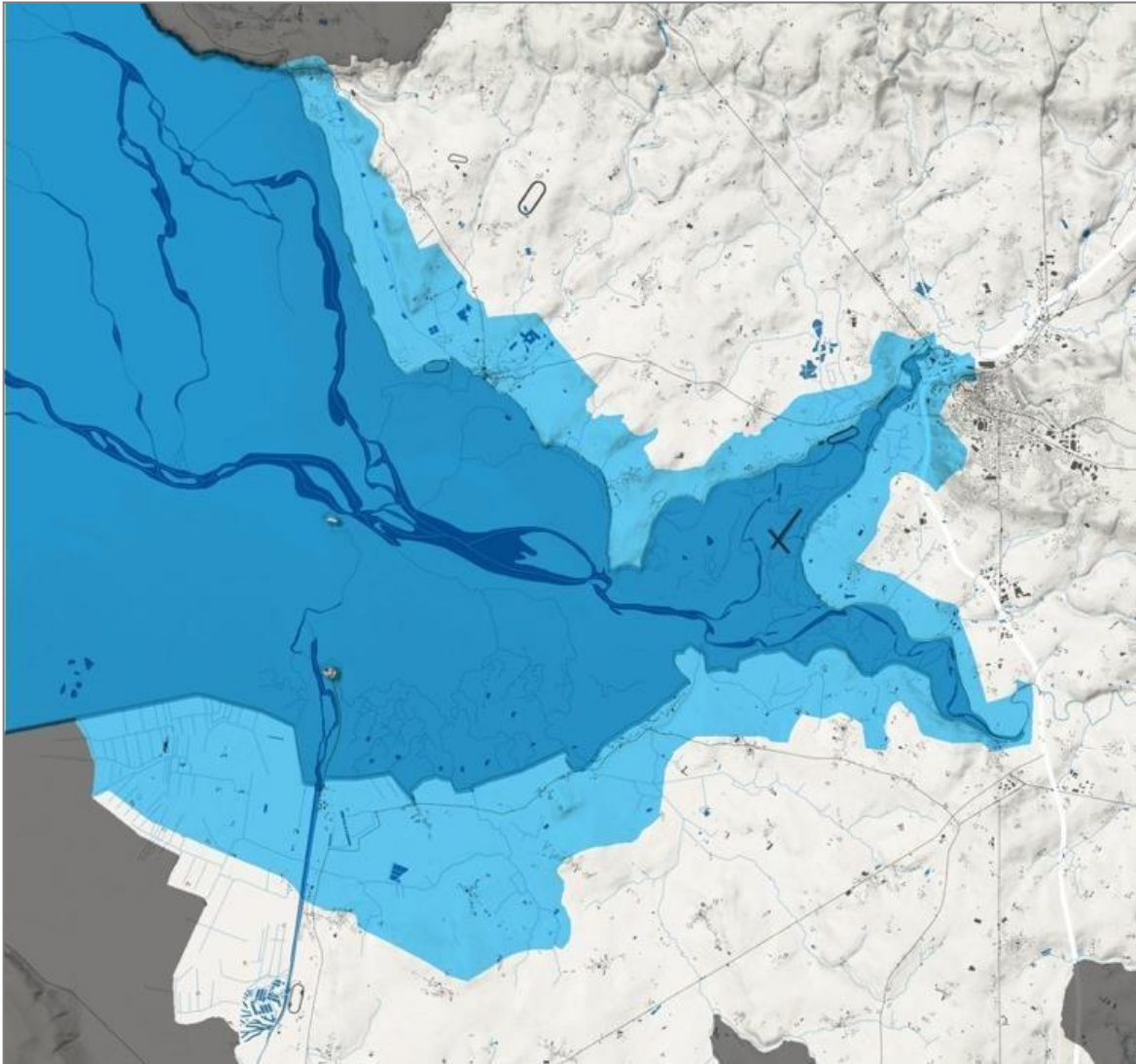
Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants (CE, 3 mai 2004, Mme Barrière, n° 251534):

- la distance par rapport au rivage ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Si l'article L. 121-13 s'applique indépendamment du caractère urbanisé ou non de l'espace dans lequel se situent les constructions envisagées (CE, 27 septembre 1999, Commune de Bidart, n° 178866), il convient cependant de déterminer si le projet constitue une extension de l'urbanisation ou une simple construction. Cette notion ne s'apprécie pas de la même façon, suivant qu'il s'agit d'étendre l'urbanisation au-delà du tissu urbain actuel ou d'édifier des constructions sur des terrains cernés par d'autres terrains supportant déjà des constructions. Aussi, il convient de distinguer selon que l'on se trouve en espaces urbanisés ou dans les espaces naturels proches du rivage et contigus à l'urbanisation existante :

- dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier ( CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or , n° 264315);
- dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés ci-dessous.

**Les espaces proches du rivage du territoire d'Avranches Mont Saint-Michel ont été définis par le SCoT.** Ils comportent l'ensemble du littoral et des rives de la Baie y compris les dunes de Dragey et le marais.

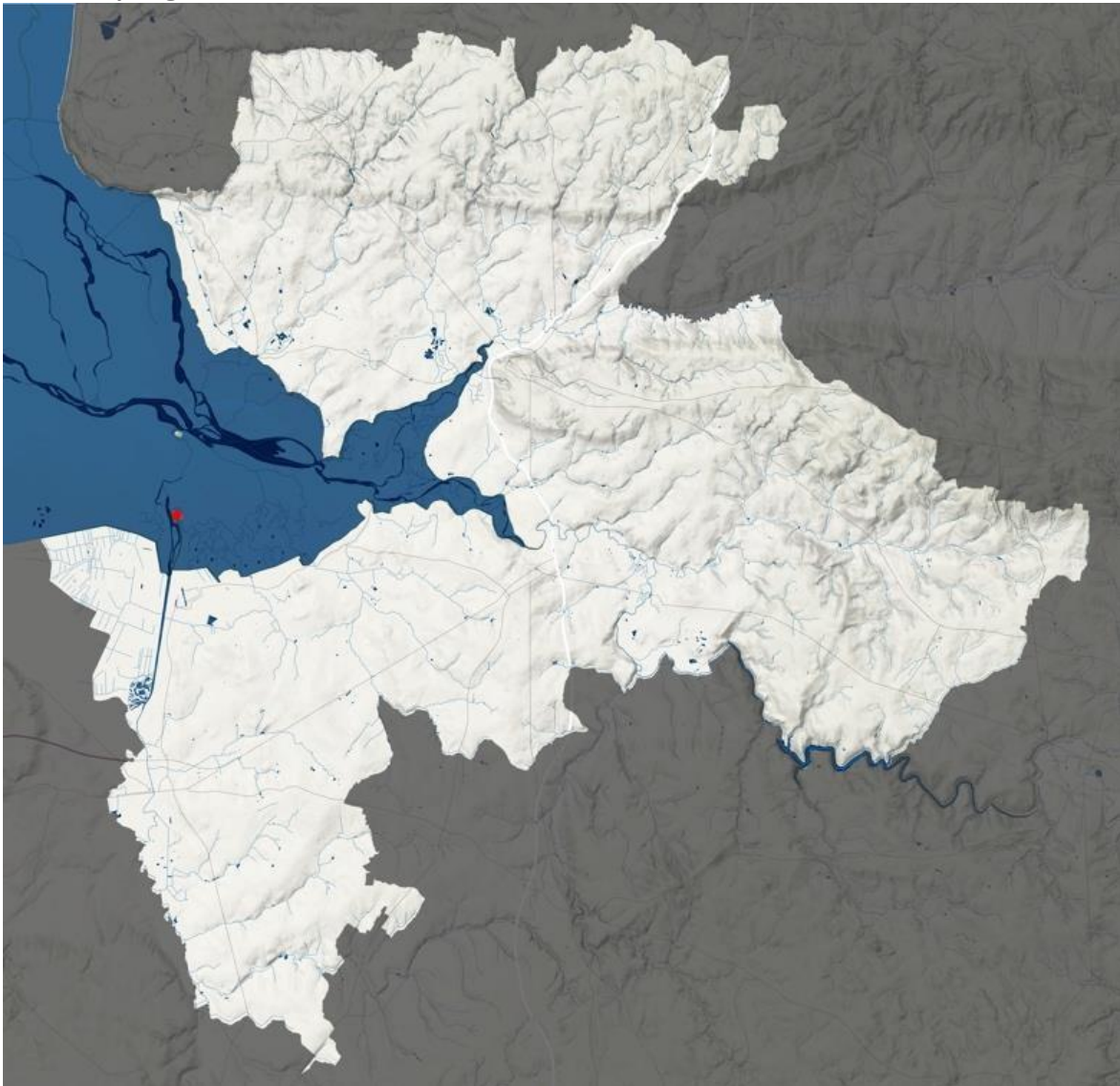
*Espaces proches des rivages, issu du SCoT de 2013 - transcrits sur le territoire du PLUi Avranches - MSM*

### III. Les paysages du territoire de la CCAMSM

La synthèse des études préalables et supra-communales ainsi qu'une propre analyse du paysage aboutissent à la définition d'une armature du paysage composée des cinq **types** de paysages qui sont analysés sur les pages suivantes : « *le Mont et sa baie* », « *les rives de la baie* », « *les vallées naturelles* », « *les collines bocagères* », « *les crêtes habitées* ».

La description et l'analyse de ces paysages reflètent une perception synthétique d'espaces relativement cohérents dans leur constitution physique, leur géographie, leur occupation du sol, sans qu'évidemment toute la complexité de ces espaces puisse être relatée ici. Il s'agit plutôt de préciser, en grandes lignes, l'essentiel de chaque type de paysage, ce qui le rend reconnaissable, identifiable, spécifique et différent des autres et engage ainsi, peut-être, une manière spécifique d'envisager son avenir.

Carte de repérage de la baie et du Mont-Saint-Michel dans le territoire du PLUi - carte : A. Brauns



## A. Le Mont-Saint-Michel et sa baie

Ce paysage maritime concerne la commune du Mont-Saint-Michel et le domaine maritime de l'État.  
« Aux confins de la Basse-Normandie et de la Bretagne, le Mont-Saint-Michel offre le spectacle unique de son rocher couronné de prestigieux édifices religieux en vis-à-vis du roc dénudé de Tombelaine. L'immense baie découverte par un jusant exceptionnel lui sert d'écrin. », *Inventaire des paysages bas normands*.

### L'originalité et la qualité de ce paysage

#### Le Mont

Ce paysage patrimonial est reconnu au niveau mondial en tant qu'héritage de l'humanité. Il associe une originalité géologique, un rocher au milieu d'une baie étendue ensablée, une originalité maritime, les marées parmi les plus importantes au monde et une histoire peu commune en tant que lieu religieux et de pèlerinage. Histoire qui a fait naître des constructions d'une grande qualité architecturale.

*La baie et le mascaret**Les herbus*

Le paysage de la baie est sans cesse en mouvement, par le va-et-vient des marées, mais aussi par les changements subtils de la lumière. C'est un paysage horizontal qui met en valeur le moindre léger soulèvement d'un banc de sable. Puis, dans cette immensité étendue s'impose, par contraste un élément vertical : Le Mont-Saint-Michel, dont le rocher originel est surmonté de l'abbaye. Ce qui forme réellement le paysage unique du Mont-Saint-Michel, c'est la perception de cet ensemble naturel et construit, en relation avec sa baie, qui provoque auprès du spectateur une émotion esthétique forte. L'évolution géologique a permis de gagner de la terre, rarement recouverte par la marée, sur la mer. Sur ces herbus, offrant un milieu écologique et agricole précieux, se pratique un élevage ovin original, le mouton des prés-salés. Ce paysage étendu, fragile, concentre la plus forte fréquentation touristique de la Région.

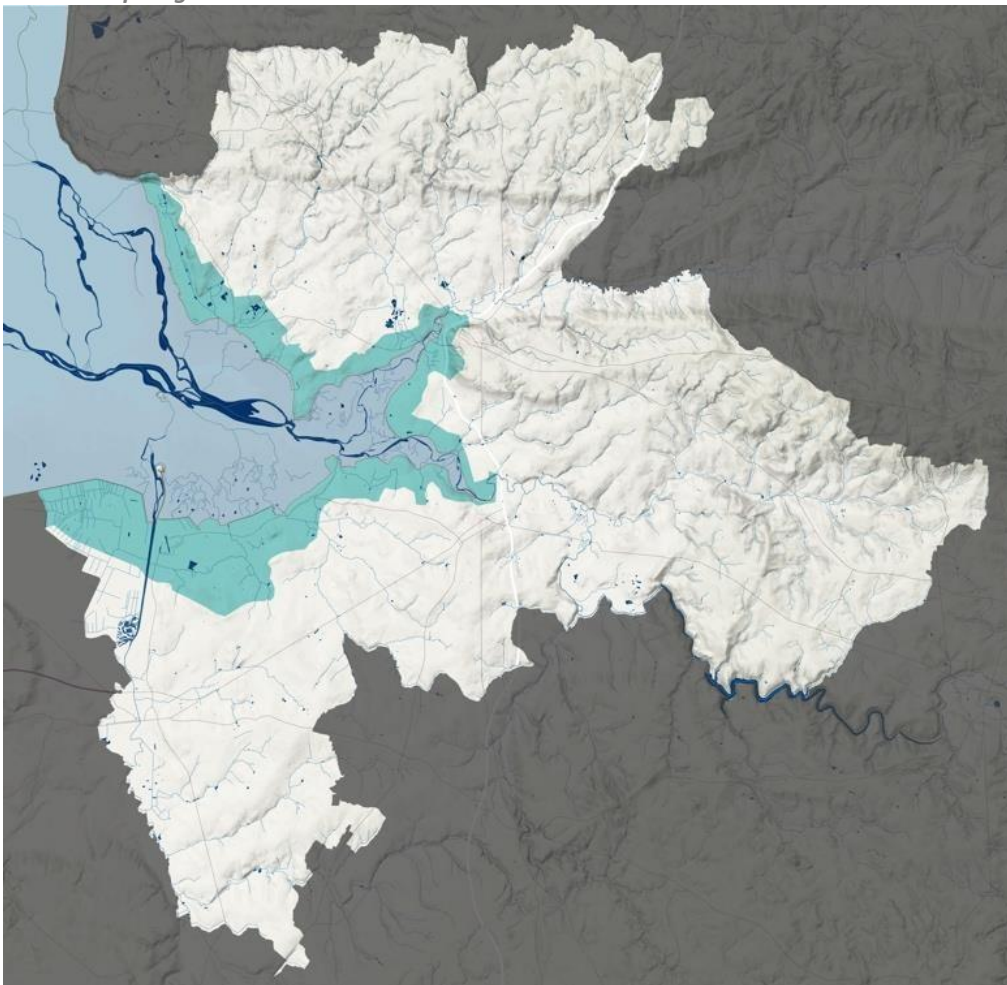
*Le Mont devenu une île**La traversée de la baie*

L'attrait principal est évidemment le Mont et la visite de son abbaye. Mais une importante part de l'attractivité est liée à son paysage et au spectacle de la nature. En témoignent les foules patientes qui attendent à marée haute des fortes marées (une dizaine de fois par ans) sur la passerelle nouvellement aménagée, voir le Mont redevenir une île.

En témoignent également les nombreux groupes qui traversent la baie à pied pour apprécier le paysage contrasté de l'étendue de la baie et le Mont, avec des luminosités uniques. Mais surtout, pour les habitants, la baie et l'estran constituent un magnifique espace de liberté.

## B. Les rives de la Baie

Ce paysage de type littoral concerne les communes de Beauvoir, Pontorson, Huisnes-sur-Mer, Courtils, Céaux, Pontaubault, Le Val-Saint-Père, Marcey-les-Grèves, Vains, Genêts, Dragey-Ronthon, Saint-Jean-le-Thomas. Il s'agit de l'espace proche du rivage tel que défini dans le SCOT.

*Carte de repérage des rives de la Baie*

## 1. L'originalité et la qualité de ce paysage

Les rives de la baie prennent des formes variées, selon les situations :

- A l'extrémité nord de la baie, la falaise de Champeaux, sous laquelle s'installe Saint-Jean-le-Thomas, cadre fortement la baie et offre des points de vue magnifiques sur la baie et le Mont à contre-jour.
- La pointe du Groin, également rocheuse, constitue une presqu'île qui s'avance dans la baie et un belvédère très sollicité, notamment lors des grandes marées, pour observer le Mascaret.
- Des dunes de Dragey jusqu'au bec d'Andaine, les rives sont sableuses et offrent, au-delà du paysage naturel exceptionnel, un lieu de loisirs et de promenade, à pied ou à dos de cheval, de qualité exceptionnelle.

*Observation du Mascaret au groin du sud**Dunes de Dragey*

Quelques marais et vallées prolongent le paysage naturel de la baie vers l'intérieur des terres : le marais rétro-littoral de Dragey et le marais de Vergon (Marcey les Grèves) au nord, puis les marais du Couesnon, de l'Anguille et de la Sélune en partie sud. Ces zones humides participent de l'éco-complexe de la baie du Mont-Saint-Michel, notamment en termes d'accueil de l'avifaune. Le Marais du Couesnon constitue un ensemble hydraulique situé le long de prairies inondables. Il alimente ces milieux en eau permettant de maintenir des habitats favorables pour une flore et une faune remarquable. En constante interaction avec l'ensemble du secteur de la baie du Mont-Saint-Michel, ce vaste complexe littoral a subi de nombreuses modifications anthropiques avec la canalisation du Couesnon, la création des polders et de barrages, etc. Ces aménagements ont donné à cette zone un caractère humide bien particulier conditionnant la présence d'une biodiversité patrimoniale.

Les principales structures arborées dans les marais sont des ensembles de têtards de châtaigniers, de chênes et saules.

*Marais rétro-littoral de Dragey**Marais de l'Anguille*

Les paysages de polders, sur la rive sud de la baie, gagnés sur la mer par endiguements successifs, sont occupés par une culture intensive de céréales et maraîchère (carottes, poireaux, choux, salades...), rationalisés pour une exploitation mécanisée et industrielle. Ils sont structurés par des lignes de peupliers qui accompagnent les nombreux fossés drainants.

*Paysages de polders*

Quelques rares rives sont construites. C'est le cas de Genêts, ancien port, dont le bourg est positionné en limite de l'estran exprimé par un beau mur qui renforce le contraste entre le bourg

densément construit et l'étendue de la baie. Mais l'essentiel des villages est situé à l'écart de la baie (*voir le type de paysages « collines bocagères » ou « crêtes habitées »*).

#### Genêts



L'installation du barrage du Couesnon, ouvrage d'une grande originalité et performance technique constitue en même un attrait touristique, un espace public de qualité et un observatoire du paysage.

*Barrage du Couesnon - photo : T. Jouanneau, Syndicat mixte Baie du MSM*



## 2. Perceptions

La vue vers le Mont et sa baie est une des caractéristiques fortes de ce paysage. Elle est facilitée par le relief étendu de la baie et de ses rives, où la présence d'une moindre levée de terre offre un point de vue intéressant sur ce paysage. La covisibilité (d'un autre bâtiment ou de tout projet de transformation du paysage) avec le Mont-Saint-Michel est naturellement très forte depuis l'étendue ouverte, naturelle de la baie ou la présence de l'homme se fait discrète. Cette vue est parfois mise en scène, comme depuis le cimetière allemand du Mont-d'Huisnes... ou comme par la mairie de Genêts, où l'aménagement de la place et l'agencement des fenêtres participent à la création d'une machine optique à observer la baie, le Mont et Tombelaine.

Les rangées de peupliers caractéristiques des polders créent des filtres visuels, une perception du Mont par effets de surprise.

*Vue depuis le Mont d'Huisnes*



*Dispositif optique, mairie de Genêts*



### 3. Les principaux dysfonctionnements et fragilités de ce paysage

#### a) Route d'approche du Mont-Saint-Michel

La route d'approche du Mont-Saint-Michel est accompagnée et dominée par des panneaux publicitaires de tout genre qui concourent à banaliser cette arrivée au Mont-Saint-Michel. Par les récents aménagements de la Caserne, réalisés dans le cadre du rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel, l'accès au Mont peut sembler, pour certains usagers, comme étant « limité », ce qui peut sensiblement modifier le rapport des habitants au Mont. Cette limitation de l'accès s'accompagne d'une profusion de signalétiques qui dégradent l'approche du Mont.

Route d'approche depuis Pontorson



Accès à la Caserne



#### b) Le bâti agricole

Les paysages des polders sont construits et façonnés par l'activité agricole intensive et structurés par une trame de bâtiments agricoles. Deux tendances sont à observer : la présence d'activités agricoles sur le littoral (pâturages des moutons de prés-salés, ...) nécessite le renouvellement des bâtiments pour les adapter aux exigences d'une exploitation moderne, et d'une manière concomitante, l'abandon d'un bâti ancien devenu obsolète. L'impact de ces constructions est potentiellement important sur ces paysages ouverts. Dans les deux cas, sans maîtrise, le bâti risque de participer à la fragilisation et la banalisation du paysage de la baie du Mont-Saint-Michel.

Bâti agricole abandonné



Implantation maîtrisée d'un bâtiment agricole en rive de la Baie



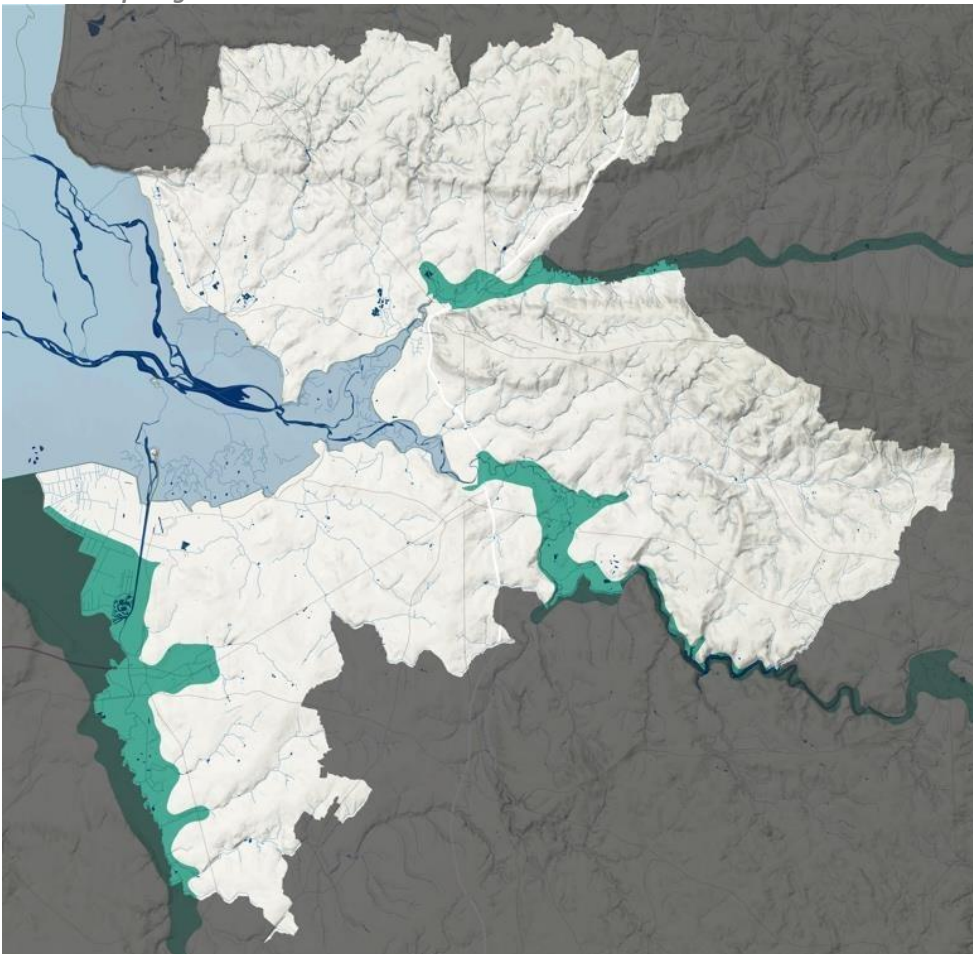
#### c) Les extensions urbaines

La proximité du rivage, la vue sur la baie est naturellement très recherchée. On observe le développement d'extensions urbaines, en périphérie des bourgs, en rupture avec la morphologie bâtie du tissu urbain historique et géographique. Ces constructions, par leur implantation dans le relief, leur modénature architecturale, leurs teintes claires, laissent une empreinte forte sur le paysage, vues depuis le proche ou le lointain.

*Extension urbaine de Pontaubault**Vue depuis la rive nord de la Sélune*

## C. Les vallées naturelles

Trois vallées et leurs fleuves structurent le territoire : celle de la Sée au nord du promontoire avranchin, celle de la Sélune au sud de celui-ci et celle du Couesnon, en limite ouest du territoire faisant pour partie partage avec la Bretagne.

*Carte de repérage des vallées naturelles - carte : A. Brauns*

### 1. L'originalité et la qualité de ce paysage

Dans l'ensemble, ces vallées se distinguent des autres paysages par une prédominance d'espaces naturels, souvent humides qui présentent un intérêt écologique majeur. Les trois vallées proposent néanmoins des paysages relativement différents.

La vallée de la Sée se distingue par sa forme à fond plat. Elle est occupée de prairies étendues, en contraste avec le promontoire d'Avranches. Plus en amont, on constate une présence encore assez prégnante du bocage original.

*La vallée de la Sée au pied d'Avranches*



*La Sélune à Ducey-Les Chéris*



Notamment les moulins et biefs participent à la qualité du paysage, à son bon fonctionnement, et offrent des usages, une identité.

*Moulin à Ducey-Les Chéris*



Les ouvrages de franchissement peuvent apporter une qualité paysagère intéressante, quand ils sont conçus avec arts et simplicité et le respect des autres enjeux et usages, comme en témoigne ici le pont de Pontaubault.

La vallée du Couesnon présente, dans la partie sud, un espace de marais particulièrement étendu ou la présence de l'homme tend à s'effacer. La partie nord de la vallée, avec son cours d'eau canalisé et le Mont-Saint-Michel en ligne de mire offre un visage plus artificialisé.

*Pont de Pontaubault*



*Marais du Couesnon*



## 2. Perceptions

Ces paysages étendus et disposant d'une relative densité arborée, offrent peu de vues au lointain ou sur la baie, à l'exception de la basse vallée du Couesnon qui au contraire constitue une réelle ligne de mire vers le Mont.

*Le Couësnon canalisé — le Mont en ligne de mire.*



### 3. Les principaux dysfonctionnements et fragilités de ce paysage

#### a) *Les abords de la voie d'approche du Mont*

La RD 976, route de Pontorson au Mont-Saint-Michel, le long de la vallée du Couesnon, est l'axe d'approche du Mont le plus fréquenté par les visiteurs. Si des séquences « naturelles » et agricoles qualitatives marquent la première partie du trajet, les bâtiments touristiques, les hôtels et un aménagement peu qualitatif de la route, où dominent les panneaux publicitaires, enseignes et préenseignes, occupent une place trop importante dans la perception du paysage qui tend à banaliser l'approche du Mont.

*Route d'approche du Mont-Saint-Michel*



#### b) *Les zones commerciales dans la vallée*

Si les espaces humides reconnus sont aujourd'hui relativement protégés de projets de construction, nous héritons d'une époque moins soucieuse de l'environnement la présence, dans les vallées, de zones commerciales et artisanales, d'infrastructures routières et d'extensions urbaines ayant fragmenté ces paysages fondateurs.

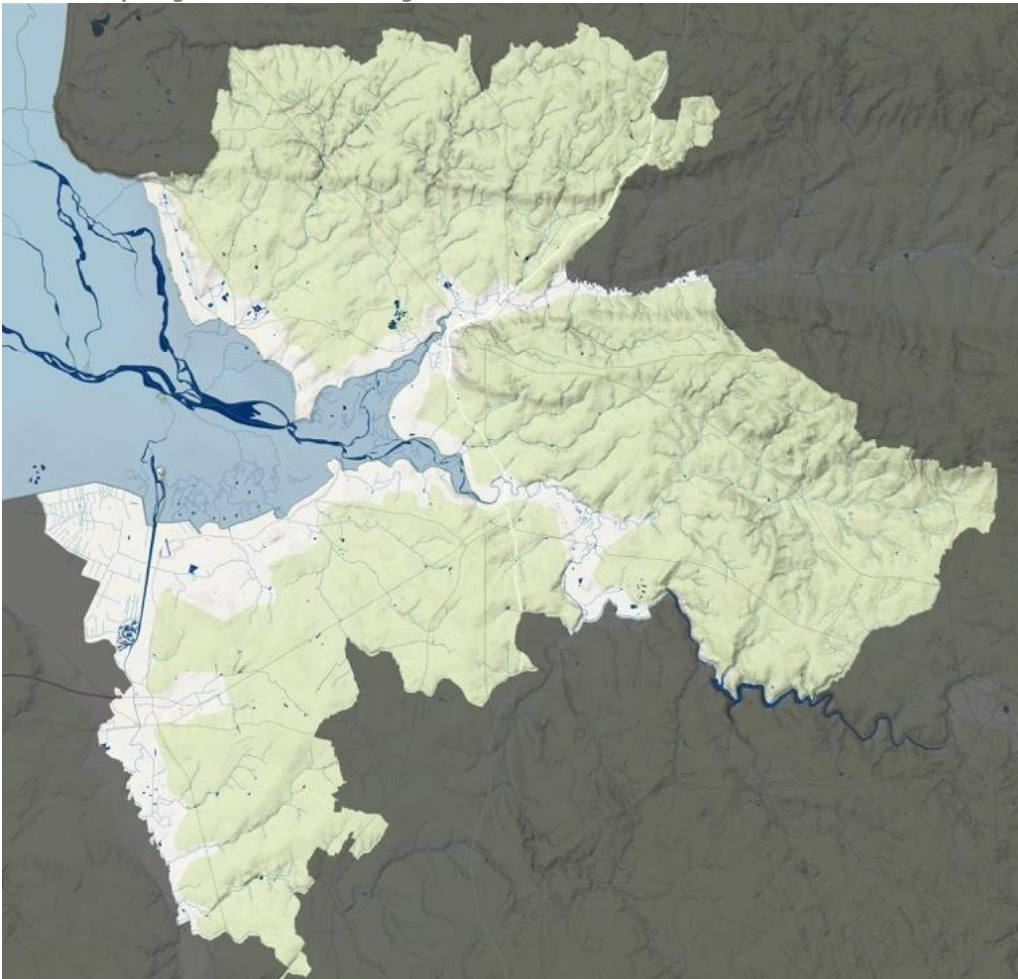
### *Routes et zones commerciales dans la vallée de la Sée*



## D. Les collines bocagères

Ce type de paysage concerne presque la totalité du territoire.

### *Carte de repérages des collines bocagères - carte : A. Brauns*



### 1. L'originalité et la qualité de ce paysage

Le socle géologique de ce paysage est composé de granite sur les hauteurs, correspondant aux prolongations des falaises de Champeaux et d'Avranches et de schiste pour les collines. Des ondulations douces forment un relief vallonné continu et irrigué par de nombreux ruisseaux. Les fonds de vallées sont souvent des prairies naturelles ou pâturées, parfois des prairies humides et marécages.

Une des particularités de ce type de paysage est la présence du bocage : les parcelles, petites, en moyenne d'un hectare, sont encloses de talus de terre que surmontent des haies à la basse strate de noisetiers, aubépines, sureaux, érables, bien continues, d'une hauteur de quatre ou cinq mètres. Ce type de structures paysagères apporte de nombreux bénéfices dans de divers domaines : agriculture, biodiversité, paysage, énergie...

*Les collines bocagères au nord d'Avranches**Ruisseau et prairies, Isigny-le-Buat*

En effet, constituant un excellent brise-vent, une haie constituée d'arbres et arbustes protège du vent bétail, cultures et bâtiments. Il prévient ainsi la perte de chaleur apportant un meilleur rendement et diminue la consommation d'eau par les plantes. De plus, la haie, associée au talus et au fossé, interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorise son infiltration et limite ainsi l'intensité des crues et le transfert des polluants aux cours d'eau. Le maillage bocager contribue à la richesse du milieu naturel et au maintien des continuités écologiques.

De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction. Le maillage bocager participe à la construction du paysage emblématique normand. Il permet une bonne intégration de nouvelles constructions (bâtiments agricoles, etc.). Accompagné de chemins ruraux il peut répondre aux besoins de la population de jouir d'espaces de nature et de promenade et participe ainsi au développement local. Enfin le bocage peut constituer une ressource de production de bois d'œuvre et de chauffage et participer ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique.

*Paysage bocager en déclin**Paysage bocager encore assez dense*

Couvrant la majeure partie du territoire bas normand, le bocage est considéré comme emblématique de la Région, mais est loin de présenter un profil homogène. La taille des mailles, leur régularité, leur connectivité sont autant de facteurs participant à la grande variété du bocage bas normand. En effet, si le bocage a pu être présent d'une manière continue dans ces collines, la modernisation de l'agriculture des dernières décennies et le remembrement conséquent a entraîné une régression forte du bocage<sup>iv</sup>.

<sup>iv</sup> N.B. Une étude très complète sur la qualité et l'évolution du bocage de la baie est l'annexe technique à l'étude du « projet d'extension du site classé dans la Baie du Mont-Saint-Michel et mise en valeur des paysages » « Cahier des haies » réalisé par l'équipe 'Estran Paysage' pour le compte des DREAL Basse-Normandie et Bretagne en Septembre 2014.

## Territoire Avranches Mont Saint-Michel

Dans la partie nord du territoire, le maillage est globalement encore assez dense et continue. Cependant, les paysages dans la partie sud ont plus fortement évolué vers des paysages à bocage ouvert ou semi-ouvert. Sur les plus grandes parcelles se généralisent les labours de maïs. La présence de nombreux vergers de pommiers, même s'ils ne sont pas toujours bien entretenus, complètent encore le rôle de ces structures végétales. Les prairies permanentes apportent une qualité paysagère et écologique précieuse.

### *Pré-verger, près de Vains*



Les collines bocagères sont maillées par des fermes-hameaux réparties de façon relativement homogène dans le territoire, mais installées d'une manière discrète dans le paysage : souvent à mi-pente, elles sont formées par un ensemble de bâtiments le plus souvent installés parallèlement à la pente ou alors de manière à se protéger du vent. Aux corps de ferme principaux s'ajoutent généralement plusieurs bâtiments annexes de plus petite taille. Les bâtiments ont des teintes allant de l'ocre (terre crue) au gris (schistes et granite) et presque noir (ardoises) qui le fondent dans le paysage. Des arbres fruitiers englobent et rassemblent les éléments bâtis, ainsi les fermes participent-elles pleinement à ce paysage. Dans les bocages plus ouverts, le bâti dispersé devient plus visible par la perte du bocage et des vergers.

### *Maillage par des fermes-hameaux*



### *Village de Lolif*



Les villages sont plutôt localisés en haut des collines, comme c'est le cas pour Lolif. Le tissu villageois se caractérise par une imbrication de murs de soutènement et de bâtiments soutenant les terres remaniées en terrasses. La pente organisée en paliers successifs accueille cours et jardins. Le bâti s'étage ainsi sur son promontoire face à la vue.

Les principales qualités de ce paysage sont son intimité, la diversité des situations et sa discrétion. À chaque détour de chemin, le paysage change. De nombreux chemins creux, entaillés dans le terrain et accompagnés de haies bocagères renforcent cette impression d'immersion totale dans le paysage. Puis, de temps en temps, en fonction du relief et de la présence végétale, la vue s'ouvre par surprise sur le lointain.

*Chemin creux, Isigny-le-Buat**Voie verte, près de Ducey-les-Chéris*

## 2. Perceptions

Les vallonnements très doux, aux faibles dénivellations, n'offrent que peu de grandes perspectives. Les bocages renforcent leur caractère de paysages très opaques. Ce sont des paysages discrets à la végétation variée. Cependant la position des villages en haut des collines ouvre la vue : Le Mont est visible depuis les maisons et certains espaces publics des villages.

De même, la présence de moins en moins forte du bocage offre de nouvelles perceptions vers le lointain, vers la baie et vice-versa.

*Bocage ouvert et champs de maïs*

## 3. Les principaux dysfonctionnements et fragilités de ce paysage

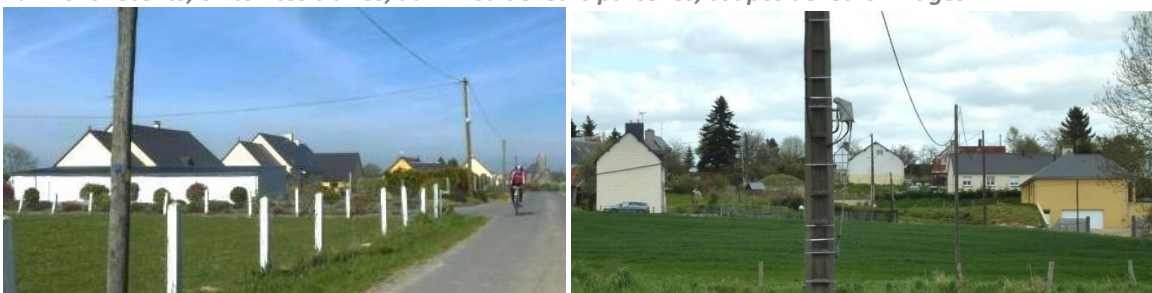
### a) Les extensions de villages en périphérie

Les extensions en périphérie des villages opèrent des transitions souvent brutales avec les espaces agricoles et naturels d'un côté et les centres-bourgs de l'autre. La nature des constructions, leurs formes et teintes, leur implantation est différente de tout point de vue du bâti existant.

La configuration de ces morceaux de village les isole de leurs centres et banalise fortement les abords du bourg. Leurs voiries sont par ailleurs souvent surdimensionnées et ne forment plus la continuité des rues du village. De plus, ces opérations en mitage incitent au « tout-voiture ».

La nature des clôtures et des haies participe à la banalisation de ces paysages.

Les lignes des crêtes et les entrées de villages sont particulièrement sensibles. Quelques maisons peuvent « banaliser » l'approche ou la perception d'un village. Le mode de vie et la relation au village s'en trouvent fortement transformés.

*Pavillons récents, en teintes claires, au milieu de leurs parcelles, coupés de leurs villages.*



### *b) Les espaces publics des bourgs et villages*

On peut constater que le plus souvent, les espaces publics sont essentiellement dédiés à la circulation ou le stationnement automobile. Il en résulte des espaces de qualité assez pauvre qui n'offrent que peu d'usages et manquant d'attractivité. Pourtant ils constituent un potentiel d'espaces de rencontre pour fédérer la population. Pour cela ils peuvent manquer d'aménagements qui tirent davantage profit du paysage, qui offrent une plus forte présence végétale, une plus grande qualité et davantage d'usages dédiés aux piétons, aux habitants.

#### *Un espace public fonctionnel mais peu attractif*



### *c) Les « entrées de ville » d'Avranches*

On peut constater, le long des différentes routes d'approche d'Avranches, le développement d'espaces d'activités monofonctionnels, issus de l'urbanisme de « zonage ». Ils se distinguent par une place très faible accordée aux déplacements non motorisés, une hétérogénéité et médiocrité des bâtiments et une profusion de la signalétique très prégnante. Cette image peu attractive offerte aux voyageurs et habitants contraste d'une manière saisissante avec la perception simultanée du paysage urbain d'Avranches. L'absence d'arbre renforce sans doute ce contraste. Ces territoires d'activités participent à la banalisation et la dégradation des paysages entre ville perchée et baie.

#### *L'entrée de ville depuis la route de Granville*



#### d) *Le bocage*

Ce paysage bocager, nous l'avons déjà dit plus haut, a subi une régression. Avec des conséquences non seulement sur la qualité agricole des sols, mais dans de nombreux domaines : gestion des eaux pluviales, biodiversité, qualité paysagère, perception des bâtiments industriels, production d'énergie... Il se pose alors la question de sa permanence, de son entretien, de son éventuel confortement.

##### *Bocage semi-ouvert dans la partie sud-ouest*



#### e) *Le bâti agricole*

Dans ce paysage vallonné, on observe une forte densité et une répartition régulière des fermes insérées dans le bocage normand. Cependant l'évolution agricole de ces dernières décennies, l'agrandissement de la taille des exploitations et la dé-densification du maillage bocager, particulièrement visible dans les parties sud du territoire, rendent le bâti agricole de plus en plus prégnant. Se pose alors la question de l'implantation de nouveaux bâtiments dans le paysage sans qu'ils le transforment et banalisent davantage. En outre, il existe un bâti agricole ancien qui est fort intéressant, mais parfois en mauvais état et qui représente un potentiel pour accueillir de nouveaux ménages ou d'autres activités.

##### *Le bâti agricole dans le paysage bocager ouvert*



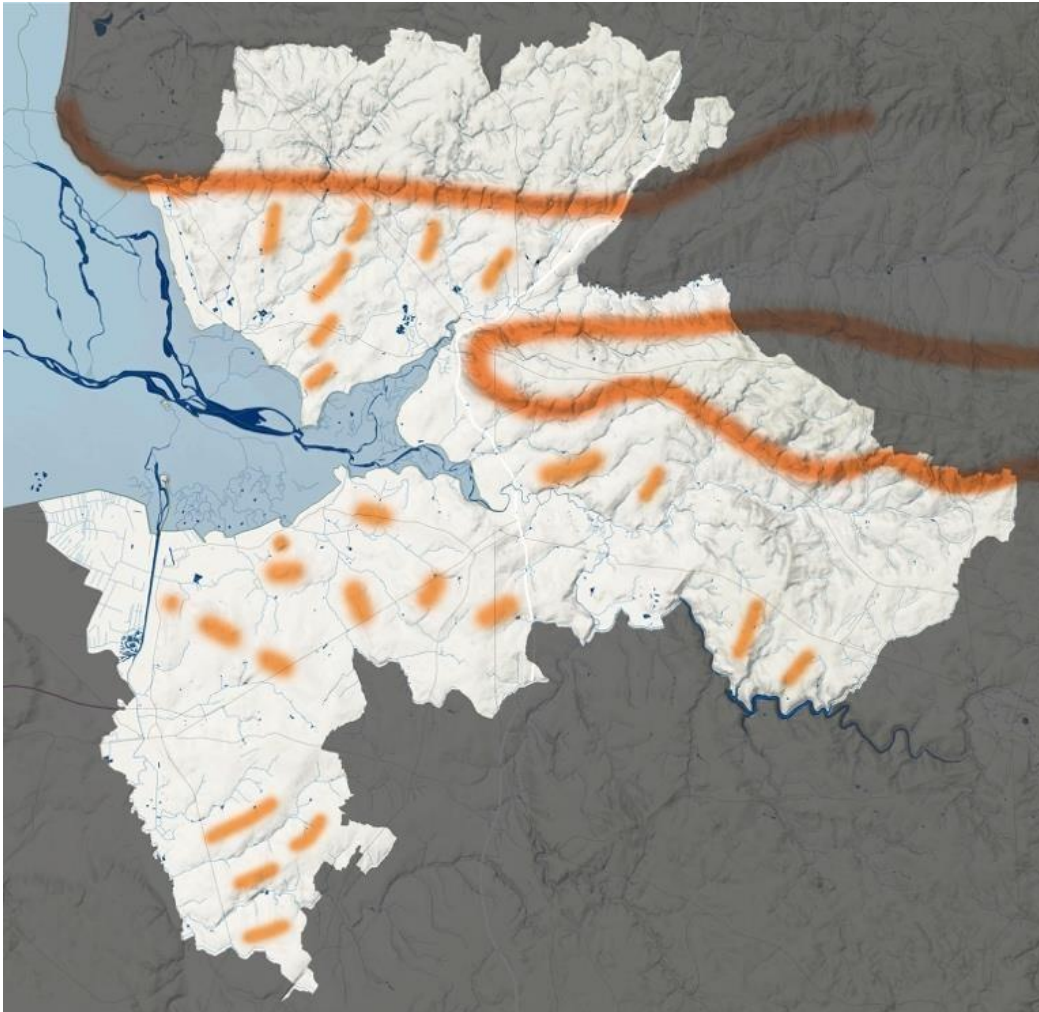
## Territoire Avranches Mont Saint-Michel



## E. Les crêtes « habitées »

Il s'agit ici des crêtes, donc des horizons visibles, des contreforts au nord, prolongement de la falaise de Champeaux et de celui d'Avranches, puis des crêtes des collines support de villes et villages en covisibilité avec le Mont <sup>v</sup>. Ce type de paysage se superpose globalement avec les « collines bocagères », mais en partie également avec les « rives de la baie ».

Carte de repérage des crêtes habitées - carte A. Brauns



### 1. L'originalité et la qualité de ce paysage

Dans ce paysage, les villes et villages sont installés sur les lignes de crêtes des promontoires et collines. Ils dominent le paysage de la baie et bénéficient d'une vue imprenable sur le paysage. Et réciproquement, depuis le Mont et le lointain, les silhouettes des villes et villages sont perçues sur leurs sommets.

#### a) Les promontoires

Une géologie granitique forme le socle de ces paysages sur laquelle s'est formé un relief escarpé, majestueux et structurant composé de falaises et versants. L'escarpement avranchin apparaît dans le paysage comme une ligne de structure majeure, également clairement orientée est-ouest. Sa forte visibilité se fonde sur l'importance de la dénivellation, son tracé rectiligne et la présence fréquente de bois qui en coiffent le sommet et le soulignent. Elle est un repère dans le paysage.

<sup>v</sup> Cette spécificité du paysage de la baie a été remarquée par nombreuses études de paysage dont celle réalisée dans le cadre de l'OGS 2003.

Depuis la ville d'Avranches, qui lui fait figure de proue, de nombreuses vues emblématiques s'ouvrent sur la baie et le Mont. Le promontoire d'Avranches comme la falaise de Champeaux se prolongent bien à l'intérieur des terres.

*Vue du promontoire d'Avranches depuis le Mont* *Vue depuis le promontoire d'Avranches vers le Mont*  
photo © Ville d'Avranches



### b) Les collines

Le relief se compose d'ondulations, qui s'élèvent doucement, mais d'une manière clairement perceptible de la planéité de la baie. Les villages, denses, sombres, coiffent ces collines et offrent leurs silhouettes à la vue depuis le lointain.

*Photo gauche : Vue du village crête « Huisnes-sur-Mer », depuis les rives de la Baie*

*Photo droite : Tissu urbain dense et homogène, avec alignement de façades ou de pignons sur rue, teintes sombres, exemple de Beauvoir*



## 2. Perceptions

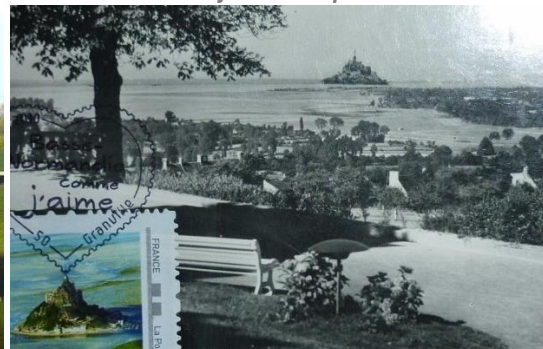
Depuis ces paysages perchés, des vues très intéressantes se dégagent naturellement sur la baie et les vallées. Les promontoires offrent leurs versants orientés sud à la vue sur la baie et le Mont-Saint-Michel au lointain et les collines bocagères au premier plan, mettant en scène une qualité de ce paysage agricole identitaire.

Certains de ces points de vue sont identifiés en tant que belvédère, comme c'est le cas à Le Mesnil-Ozenne ou pour le jardin des plantes d'Avranches, d'autre parce qu'ils se situent sur les chemins Montois, les Montjoies et permettent donc de voir, lors de son approche, le Mont-Saint-Michel pour la première fois. Et inversement les collines et promontoires forment des lignes d'horizons construits perceptibles depuis le Mont et le paysage de la baie.

Vue depuis Le Mesnil-Ozenne



Carte postale ancienne du jardin des plantes d'Avranches



### 3. Les principaux dysfonctionnements et fragilités de ce paysage

#### a) Les pavillons récents

Quand on traverse les paysages de la baie du Mont-Saint-Michel, on peut facilement observer un phénomène récurrent : dès que le moindre soulèvement du relief offre la vue sur la baie et le Mont, des pavillons récents ont pris la place. Profitant d'une vue imprenable, ils participent à la lente transformation du paysage. Parfois, ces pavillons cherchent à s'immiscer dans le paysage préexistant – par le choix d'un terrain judicieux, à proximité immédiat d'un bourg ou village, par l'orientation du bâti en relation avec le relief, par le choix de teintes sombres ou un accompagnement végétal, mais c'est rare. Le plus souvent, on a à faire à un positionnement ostentatoire, en milieu des champs, qui « consomme » le paysage sans se soucier, ni de la vue offerte à tous, depuis le lointain, ni celle prise aux autres.

Vue depuis Le Mesnil-Ozenne



Vue depuis Saint-Quentin-sur-le-Homme



#### b) Les extensions urbaines des villages-crêtes

Ce phénomène est particulièrement préjudiciable pour le paysage de la baie quand il s'agit des villages-crêtes. Ces belvédères sont très convoités, notamment en leur périphérie, là où la vue est offerte sur le Mont et sa baie. Cependant le mode de construction, peu dense et peu organisé, et l'emploi de couleurs claires modifient fortement la silhouette des villages-crêtes. En effet, ils ne sont plus perçus comme un tout cohérent, mais davantage comme un agglomérat hétérogène qui les banalise.



## Territoire Avranches Mont Saint-Michel



Et en même temps on peut observer la présence d'un bâti ancien, agricole, à l'abandon et qui tombe en ruine...

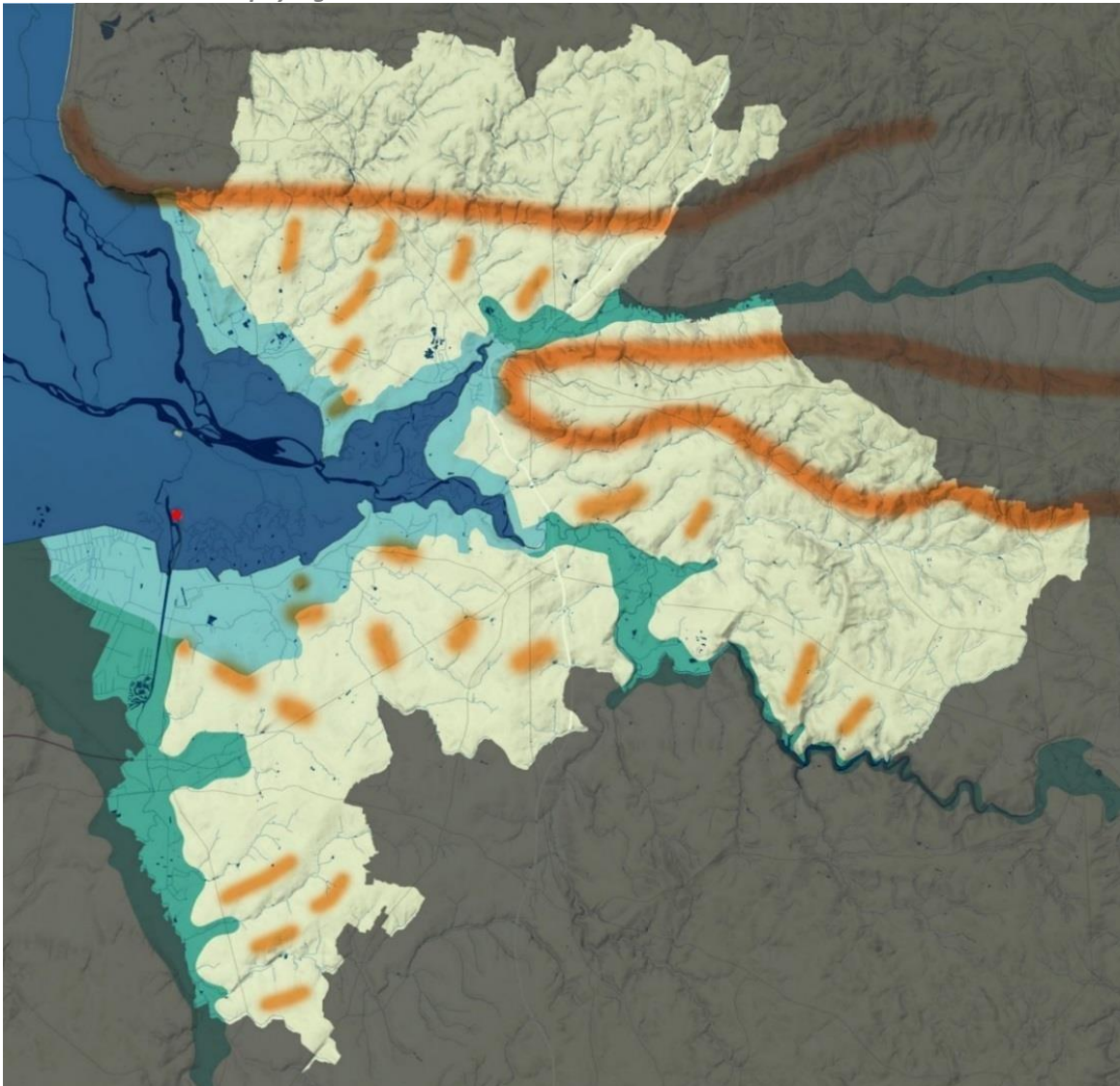
*Vue à Huisnes-sur-Mer*



## IV. Synthèse

Les spécificités de chaque type de paysage, ses qualités et dysfonctionnements intrinsèques engagent des enjeux différenciés par type de paysage. Ensemble ils forment l'armature du paysage, représentée par le schéma ci-dessus qui permet à la fois de spatialiser les enjeux et projets et de rechercher une cohérence entre les enjeux thématiques et la spécificité de chaque paysage. Cette armature du paysage constitue le socle pour le projet d'aménagement et de développement durable, avec l'espoir que le paysage ne soit pas seulement le support du projet à venir, mais aussi sa finalité.

*Carte de l'armature du paysage du territoire du PLUi Avranches – Mont Saint Michel*



## V. Enjeux

### 1. Enjeu 1 : L'originalité du paysage et sa cohérence.

- Fonder le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi sur l'armature paysagère pour que le paysage ne soit plus perçu comme une contrainte, mais comme une finalité et une opportunité pour le territoire. Tenir notamment compte à la qualité et la spécificité de chaque type de paysage (« le Mont et sa baie » ; « les rives de la baie » ; « les vallées naturelles » ; « les collines bocagères » ; « les crêtes habitées »).

- Veiller à la bonne cohérence de tout projet avec la spécificité du paysage dans lequel il s'inscrit.

## 2. Enjeu 2 : La qualité des paysages remarquables.

- Préserver les paysages remarquables identifiés, ceux du Mont-Saint-Michel et de sa baie en maîtrisant particulièrement son évolution en cohérence avec sa qualité paysagère intrinsèque (UNESCO, Espaces proches du rivage).
- Requalifier et partager mieux l'approche du Mont-Saint-Michel.
- Valoriser et préserver les paysages des points de vue emblématiques sur la baie et le Mont ; maîtriser particulièrement les abords des rivages.
- Préserver les paysages originaux des « crêtes habitées » en maîtrisant les perceptions réciproques, depuis et vers les projets.
- (Re) développer une culture de la mise en scène paysagère et architecturale de la vue sur le Mont.
- Préserver la présence végétale spécifique dans l'espace rural et urbain, notamment la trame bocagère.

## 3. Enjeu 3 : La qualité des paysages « ordinaires ».

- Maîtriser mieux l'évolution des paysages et notamment le développement de l'habitat individuel, en cohérence avec la qualité du paysage spécifique ou il s'implante.
- S'interroger, à l'occasion de chaque projet, des conséquences de celui-ci sur le paysage, en tant que valeur patrimoniale et esthétique, mais aussi en tant que cadre de vie pour les générations futures. Veiller notamment à la qualité paysagère des projets de construction en termes de cohérence du choix du site (économie des sols naturels et agricoles, déplacements, accès aux services, contexte social), de l'implantation du bâti dans le contexte spécifique (relief, structure paysagère, vues), de qualité des espaces publics et celle du cadre de vie et de perception du paysage depuis le proche et le lointain.
- Rénover le bâti agricole ancien et permettre le changement d'affectation en cohérence avec la spécificité du paysage, dans le cadre de l'accueil de nouvelles populations ou de développement du tourisme rural.
- Veiller à une bonne insertion des bâtiments agricoles ou industriels dans le paysage, tenant compte du contexte spécifique de chaque site et des perceptions proches et lointaines.
- Maîtriser mieux le développement et réparer les paysages dégradés des routes d'approche du Mont-Saint-Michel et des zones commerciales et d'activités : améliorer la qualité et la cohérence des formes bâties ; renforcer les possibilités de déplacements non motorisés ; renforcer la place de la nature par une meilleure prise en compte de la présence végétale, des cours d'eau, des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Maîtriser mieux la qualité et la quantité des dispositifs publicitaires.
- Maîtriser la pollution lumineuse, notamment aux abords de la baie.
- Préserver et renforcer la vocation naturelle des vallées
- Encourager la préservation de la fonctionnalité et le redéploiement de la trame bocagère au bénéfice de l'agriculture, de l'environnement, des paysages et du cadre de vie.
- Rétablir des continuités paysagères notamment aux abords et au sein des villes en s'appuyant sur la « trame verte et bleue urbaine » :
  - Préserver les structures boisées aux abords d'Avranches et augmenter la présence végétale en ville ;
  - Préserver les cours d'eau et zones humides aux abords des agglomérations urbaines et remettre à ciel ouvert les cours d'eau busés, quand cela est possible et faisable.
  - Intégrer la gestion du risque d'inondation.
  - Permettre des cheminements continus, des activités de sport et de loisirs dans les espaces de nature de proximité.



*N.B. Ces enjeux peuvent être reconnus, dans le cadre du PADD en tant qu'« objectifs de qualité paysagère ».*

# ANNEXES

## I. Annexe 1 : Orientations du SRCAE de Basse-Normandie

Thématique	Codes	Orientations
Habitat	B1	Mettre en place un cadre de gouvernance régional réunissant les acteurs bas normands du bâtiment afin de définir et suivre des programmes de rénovation cohérents et efficaces qui tiennent compte de l'architecture des bâtiments, et de leurs caractéristiques thermiques réelles et de leur usage.
	B2	Former et qualifier les acteurs du bâtiment (maîtres d'ouvrage, entreprises, utilisateurs, etc.) aux nouvelles pratiques et techniques de rénovation et de construction durable et d'intégration des EnR dans le bâti.
	B3	Structurer et soutenir des filières locales d'éco-matériaux de construction.
	B4	Mobiliser et déployer les outils et financements nécessaires (acteurs financiers et bancaires) afin de permettre une habilitation massive du parc de logements anciens et soutenir le développement du bâti neuf très basse consommation.
Transport	T1	Développer une offre alternative à l'autosolisme afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les particuliers.
	T2	Développer une offre alternative au transport routier de marchandises afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les entreprises.
	T3	Coordonner les engagements et les actions des acteurs du territoire bas-normand pour mettre en place un système cohérent de transports durables.
	T4	Mobiliser et réorienter les financements afin d'être en capacité de développer des modes de transport alternatifs aux véhicules particuliers.
	T1	Développer la connaissance (flux de déplacement, facteurs explicatifs, bonnes pratiques) et la diffuser auprès des décideurs bas-normands comme soutien à la prise de décision et vers la population comme sensibilisation et éducation à la mobilité durable.
Urbanisme	U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace
	U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales : vivrières, puits de carbone, ...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie.
	U3	Diffuser auprès des acteurs bas normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'urbanisme.
	U4	Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels).
	U5	Penser tous projets d'aménagements urbains, d'infrastructures ou d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions...)
Précarité énergétique	P1	Lutter contre la précarité énergétique en déployant un programme massif de réhabilitation du bâtiment, en réduisant les coûts liés aux déplacements et en développant le recours aux énergies renouvelables.
Industrie	I1	Optimiser les flux de produits, d'énergie et de déchets pour les entreprises agro-alimentaires sur le territoire bas-normand
	I2	Maîtriser les consommations d'énergie et réduire la pollution atmosphérique par le développement de la connaissance des acteurs industriels et la mise en œuvre des bonnes pratiques et meilleures technologies existantes

	I3	Renforcer la sensibilisation des industriels, notamment les TPME et l'artisanat sur le poids des dépenses énergétiques dans leur bilan (actuel et futur en fonction de l'évolution des coûts de l'énergie et des matières premières).
	I4	Mobiliser et développer une ingénierie financière permettant l'investissement des acteurs dans les meilleures pratiques disponibles en matière de performance énergétique.
	I5	Développer une production faiblement émettrice de carbone à la fois dans ses procédés et dans le transport de marchandises
Agriculture	A1	Améliorer le bilan des émissions de gaz à effet de serre en travaillant sur l'ensemble du cycle de l'élevage de l'amont jusqu'à l'aval avec les agriculteurs
	A2	Sensibiliser les acteurs de la filière agricole pour mettre en œuvre des pratiques adaptées en matière de qualité de l'air, d'émissions de gaz à effet de serre, de séquestration de carbone et d'adaptation aux effets du changement climatique.
	A3	Rapprocher les filières de production alimentaire bas-normande des consommateurs en structurant des filières courtes et locales efficaces.
	A4	Garantir la séquestration du carbone par le maintien ou l'augmentation des puits de carbone agricoles et forestiers.
	A5	Maîtriser la consommation d'énergie dans l'agriculture, la sylviculture, la conchyliculture et la pêche.
	A6	Rationaliser l'utilisation des intrants (notamment les fertilisants minéraux) afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.
Production d'énergie	ENR1	Consolider et développer la filière bois-énergie existante et privilégier le développement d'installations collectives et industrielles de production de chaleur en préservant la qualité de l'air.
	ENR2	Soutenir la création de filières régionales de production dont une nouvelle filière de valorisation de la matière organique et des effluents de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire.
	ENR3	Soutenir le développement de l'éolien terrestre et encourager l'essor du petit éolien
	ENR4	Accompagner le développement des énergies marines renouvelables pour permettre l'émergence de filières industrielles locales.
	ENR5	Soutenir l'investissement dans les énergies renouvelables en mobilisant les outils financiers et fonciers existants et en proposant des solutions innovantes en partenariat avec les acteurs bancaires et institutionnels bas normands.
	ENR6	Développer et diffuser la connaissance des potentiels régionaux et locaux de développement des énergies renouvelables, des gisements de production par filière et par territoire et du cadre réglementaire de chacune des filières auprès des décideurs locaux et des acteurs économiques.
Adaptation aux changements climatiques	ACC1	Mettre en place une structure régionale en charge de la capitalisation et de la diffusion des connaissances et études sur le changement climatique.
	ACC2	Réduire la vulnérabilité du littoral bas-normand en réduisant notamment l'exposition des zones habitées.
	ACC3	Préparer les activités économiques bas-normandes aux conditions climatiques à venir, vis à vis notamment de la disponibilité de la ressource en eau et de ses conflits d'usage éventuels.
	ACC4	Sensibiliser la population, les organismes et les institutions aux impacts potentiels des changements climatiques et à la nécessité de s'y adapter.
Qualité de l'air	AIR1	Améliorer et diffuser la connaissance de la thématique « qualité de l'air » à l'ensemble du territoire, en particulier sur les communes en zone sensible.
	AIR2	Améliorer et diffuser la connaissance sur l'impact de l'utilisation de phytosanitaires sur la qualité de l'air.
	AIR3	Réduire les pratiques de brûlage en Basse-Normandie
	AIR4	Mieux informer sur la radioactivité dans l'air



## II. Annexe 2 : Orientations principales du Plan Climat Energie Territorial

Codes	Orientations	Fiches-action
Limiter les émissions de GES dans le secteur de l'habitat et l'urbanisme	Des consommations maîtrisées pour une meilleure efficacité énergétique	Diminuer les consommations énergétiques dans les bâtiments communaux et l'éclairage public
		Rendre visibles et accessibles les structures de conseils et les dispositifs d'aides
	Une performance énergétique des bâtiments améliorée	Aider les collectivités du territoire à évaluer l'impact carbone de leurs projets avec l'Outil « Eval'CO2 Projet »
		Favoriser l'application de la réglementation thermique
		Informers et sensibiliser les professionnels du bâtiment
Travailler sur une offre globale avec la mise en réseau de professionnels		
Limiter les émissions de GES dans le secteur des transports et déplacements	Des impacts de la circulation automobile limités	Favoriser l'utilisation des NTIC et le développement de la télémédecine et du télétravail
	Une politique de mobilité engagée	Réaliser un schéma directeur de déplacements à l'échelle du Pays
	Des véhicules propres et économes	Inciter les collectivités à optimiser leur flotte de véhicules (meilleure utilisation, restructuration, véhicules « propres »)
	Des déplacements maîtrisés	Expérimenter le covoiturage à l'échelle du Pays
		Sensibiliser les habitants aux pratiques de mobilité durable
Une mobilité douce à partir des gares	Promouvoir le développement de PDES dans les communes	
Limiter les émissions de GES dans le secteur du tourisme	Une politique en faveur de l'hébergement et de la restauration adaptée	Favoriser l'excellence environnementale auprès des professionnels du tourisme
		Accompagner vers une meilleure efficacité énergétique des établissements touristiques
	Elargir le nombre de structure ayant accès au management environnemental	
Une politique de mobilité engagée		
Adapter le territoire au changement climatique	Des impacts du changement climatique anticipés sur le territoire du Pays	Evaluer les risques d'impact du changement climatique sur l'érosion littorale et proposer des mesures d'atténuation
		Identifier et caractériser les trames bleues et vertes à l'échelle du Pays
Développer les filières créatrices d'emplois non délocalisables	Des outils de production agricoles et industriels optimisés	Identifier les conditions pour la mise en œuvre et le développement de la filière chanvre dans le bâtiment
		Impulser le développement de la méthanisation sur le territoire du Pays
Une alimentation plus durable et moins émettrice de GES	Des énergies renouvelables développées et une filière bois énergie structurée	Développer les circuits courts et de proximité
Limiter les émissions de GES dans le secteur de		Développer les chaufferies et réseaux de chaleurs biomasse

l'agriculture	Une production agricole responsable via l'outil foncier	Réaliser un suivi mutualisé du foncier et des bâtiments agricoles
Etre une collectivité exemplaire	Des collectivités engagées dans une démarche de développement durable	Proposer aux collectivités de signer la charte d'engagements volontaires de réduction des émissions de GES
	Un acheteur public responsable	Systématiser la prise en compte de critères environnementaux dans la commande publique
	Un employeur exemplaire	Accompagner et former les agents au développement durable
	Un gestionnaire exemplaire	Valoriser et réduire les déchets liés à l'activité
		Economiser l'énergie et l'eau dans les locaux
Des pratiques collectives et individuelles responsables	Être exemplaire dans les déplacements	