

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\_1-DE

Berger  
Levrault



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

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

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### - TOME 4 - LES ENJEUX DU TERRITOIRE

# RECTIFICATION

Procédure engagée à la demande  
de la Cour d'Appel

## PIÈCE N°05

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

**idea**  
RECHERCHE

AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
MARCHÉ

**HARDY**  
environnement

ALICE  
BRAUNS  
PAYSAGISTE





## Sommaire

<b><u>PREAMBULE</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>ENJEUX LIES AU PAYSAGE</u></b> .....	<b>6</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>6</b>
1. ENJEU 1 : L'ORIGINALITE DU PAYSAGE ET SA COHERENCE .....	6
2. ENJEU 2 : LA QUALITE DES PAYSAGES REMARQUABLES.....	6
3. ENJEU 3 : LA QUALITE DES PAYSAGES « ORDINAIRES » .....	6
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>7</b>
<b><u>ENJEUX LIES A L'URBANISME</u></b> .....	<b>8</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>8</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>8</b>
<b><u>ENJEUX LIES A L'ACTIVITE AGRICOLE</u></b> .....	<b>9</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>9</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>10</b>
<b><u>ENJEUX LIES A L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>ENJEUX LIES A L'HABITAT</u></b> .....	<b>14</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>14</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>14</b>
<b><u>ENJEUX LIES A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>I. LE MILIEU NATUREL</u></b> .....	<b>15</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>15</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>15</b>
<b><u>II. L'EAU</u></b> .....	<b>15</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>15</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>16</b>
<b><u>III. LES RISQUES ET LES NUISANCES</u></b> .....	<b>17</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>17</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>17</b>
<b><u>IV. L'AIR ET LE CLIMAT</u></b> .....	<b>17</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>17</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>18</b>
<b><u>V. LES DECHETS</u></b> .....	<b>18</b>
<b>A. SYNTHESE DES CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	<b>18</b>
<b>B. BESOINS REPERTORIES</b> .....	<b>18</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.

# ENJEUX LIES AU PAYSAGE

## A. Synthèse des constats et 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 (lutte contre les inondations).
- 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 tout en valorisant le patrimoine hydrologique et paysager spécifique.

- 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.

## B. Besoins répertoriés

- **Préserver les paysages remarquables**
  - Préserver les vues sur la Baie du Mont Saint-Michel et sur le Mont Saint-Michel lui-même
  - Identifier les principaux paysages de qualité
  - Identifier les points, axes ou cônes de vue à préserver
  - Développer les circuits de découverte du territoire
  - Préserver le patrimoine bâti
- **Maîtriser l'évolution des paysages du quotidien**
  - Anticiper l'évolution des secteurs à enjeux
  - Localiser les espaces de projet en cohérence avec les paysages
- **Réparer les paysages dégradés / Créer de nouveaux paysages**
  - Eviter la banalisation des paysages
  - Définir des orientations de « reconquête » des paysages dégradés
  - Préserver les boisements existants



# ENJEUX LIES A L'URBANISME

## A. Synthèse des constats et enjeux

- Le PLUi est l'un des premiers jalons de la construction du projet de territoire 2020-2030 de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie adopté en avril 2018.
- Prendre en compte dans le PLUi les objectifs supracommunaux notamment en termes de croissance démographique, de densité et de réduction de la consommation foncière (SCOT) : croissance démographique de 0,6% par an, environ 320 ha de surface plafond d'urbanisation à 10 ans comprenant les espaces non encore urbanisés et les « dents creuses ».
- Au-delà de la préservation du patrimoine mondial de l'Unesco (Mont Saint-Michel et sa baie), prendre en compte du patrimoine protégé relativement important sur le territoire.
- Prendre en compte de l'armature du territoire constituée de :
  - **Du pôle avranchin** en tant que ville belvédère du territoire Avranches Mont-Saint-Michel
  - **De l'espace périurbain au pôle avranchin** qui s'est développé le long des voies de communication A84 – RN175 – RN176 (Marcey-les-Grèves, Saint-Jean-de-la-Haize, Ponts, Vains, Le Val-Saint-Père, Saint-Loup, Saint-Ovin). Cet espace périurbain est constitué d'un réseau de petites villes intermédiaires
  - **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.
  - **D'une constellation de petits bourgs** répartis plus ou moins uniformément dans l'espace rural
- Prendre en compte des dispositions de **la loi Littoral** concernant les communes suivantes : Saint-Jean-le-Thomas, Dragey-Ronthon, Genêts, Vains, Marcey-les-Grèves, Avranches, Val-Saint-Père, Pontaubault, Céaux, Courtils, Huisnes-sur-Mer, Pontorson dans sa délimitation en vigueur au 31 décembre 2015, Beauvoir, Mont-Saint-Michel, Poilley et Saint-Quentin-sur-le-Homme.
- Valoriser les tissus anciens denses et la densification des tissus contemporains plus lâches (lotissements, ..)
- Favoriser le développement de l'urbanisation au sein des agglomérations et des villages identifiés.
- Maîtriser le développement de l'habitat dispersé

## B. Besoins répertoriés

- Conforter l'armature urbaine du territoire (pôle avranchin, espace périurbain au pôle avranchin, pôles de proximité et petits bourgs)
- Optimiser le foncier dans un contexte de réduction de la consommation d'espace,
- Proposer des formes urbaines cohérentes avec la densité existante,
- Adapter les objectifs de densité aux spécificités du territoire,
- Favoriser la résorption de la vacance.
- Encadrer strictement l'urbanisation hors des agglomérations et villages.
- Respecter les dispositions de la loi littoral pour les communes concernées.

# ENJEUX LIÉS A L'ACTIVITE AGRICOLE

## A. Synthèse des constats et enjeux

- 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
- Arrêts prématurés d'activité agricole + fréquents (ou arrêt de production laitière au profit viande)
- Manque de main d'œuvre salarié
- 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, peu de possibilités d'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
- Un territoire en quasi-totalité remembré ou en cours de l'être
- 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 entraide 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 littorale empêche l'implantation de bergeries ovins de pré-salés conformes aux nouveaux besoins de ces éleveurs

### Face à ce constat, les enjeux sont :

- Réfléchir à la préservation des abords des sites de production,
- Préserver les surfaces en agriculture biologique ou en conversion.



## Territoire Avranches Mont Saint-Michel

---

- Préserver, au mieux, les surfaces épanables.
- 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.

## B. Besoins répertoriés

- Préserver l'activité économique agricole, sa diversité, ses spécificités
- Maintenir les outils de production agricole pour favoriser la transmission des exploitations
- Permettre le développement de l'activité agricole

# ENJEUX LIÉS A L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

## I. La population

### A. Synthèse des constats et enjeux

- La centralisation de certains services (supermarché, médical et paramédical, groupe scolaire, etc.) au niveau des bourgs centres est un appui pour les plus petites communes, elle nécessite une confortation démographique des bourgs centres.
- Le territoire perd des jeunes adultes sans parvenir à compenser ces départs par l'arrivée de jeunes venant d'ailleurs.
- En dépit d'une présence d'enfants plutôt importante sur le territoire, celui-ci connaît un vieillissement comparable à celui du département de la Manche.
- Malgré une baisse du poids démographique d'Avranches qui est inéluctable, sa centralité est à réaffirmer ; cela passe entre autres par le développement des moyens affectés pour la réhabilitation et la production de logements à Avranches.
- Le maintien de l'agglomération passe par le développement démographique des communes hors Avranches et la coordination du développement de ses communes.
- En plus des contraintes de construction liées au littoral, le maintien de la vitalité des communes littorales va de pair avec des prix de l'immobilier plus en adéquation avec les revenus des ménages du territoire.
- Des revenus globalement modestes.

### B. Besoins répertoriés

- Conserver la croissance démographique des 15 dernières années tout en équilibrant sa répartition sur le territoire.
- Equilibrer la croissance en fonction du niveau d'équipement des communes.
- Optimiser les équipements et services d'Avranches le maintien de la population de cette commune, voire son augmentation, à articuler avec l'augmentation de la population des communes limitrophes.
- Assurer l'accessibilité financière du parc de logement dans un contexte de revenus globalement modestes.

## II. Le développement économique et commercial

### A. Synthèse des constats et enjeux

- Une économie pourvoyeuse d'emplois et diversifiée.
- Des zones d'activités situées principalement au niveau des accès à l'A84, bien occupées, avec des possibilités de développement.
- Des terrains à vendre ou à louer pour les activités économiques situés majoritairement en dehors de l'agglomération.
- Avranches concentre une offre de bureaux et locaux commerciaux libres.
- La diversité du tissu économique est un atout indéniable qui protège le territoire vis-à-vis des effets d'une crise sectorielle ; à l'inverse, s'il existe des interconnexions entre entreprises

autour de certaines activités (production laitière, cheval), il n'existe pas de véritable « cluster ».

- Les TPE sont très majoritaires parmi les entreprises présentes sur le territoire.

## B. Besoins répertoriés

- Valoriser l'image de marque de la Baie du Mont Saint-Michel
- Aller au bout d'une démarche de filière est ambitieux, mais le territoire dispose d'atouts (activités existantes, environnement...) pour réfléchir à cette perspective et aux potentiels bénéfiques (import de capitaux, diversification des emplois, etc.).
- Réaliser une campagne vis-à-vis de l'installation de créateurs d'entreprises innovantes (communication, espaces de co-working, services mutualisés –télécommunications, secrétariat, comptabilité, aides à l'installation...) en profitant de l'environnement exceptionnel de la Baie et en visant des biens aujourd'hui vacants (notamment dans le centre-ville d'Avranches).
- Développer une stratégie pour les nouveaux bâtiments et zones d'activités suite au transfert de compétence.
- Accompagner les TPE (facilitation des reprises, accompagnement au développement).
- Envisager des mutualisations entre zones d'activités et zones résidentielles : stationnements, services (crèches, restauration collective...), mobilités douces, commerces...
- Accueillir de nouveaux emplois sur le territoire.
- Renforcer les zones d'activités présentes sur le territoire.
- Maintenir les commerces sur le territoire.

## III. Les transports, mobilités et communications

### A. Synthèse des constats et enjeux

### B. Besoins répertoriés

- Aménagement des aires de covoiturage en fonction des besoins observés,
- Développement des liaisons douces, notamment à travers les deux voies vertes.

## IV. Les équipements et services

### A. Synthèse des constats et enjeux

- Le territoire a bien étoffé son tissu et son attractivité commerciale ces dernières années, notamment via les grandes surfaces en périphérie d'Avranches. Ce mouvement a permis un rayonnement de l'équipement commercial au-delà des limites de l'actuel territoire Avranches Mont-Saint-Michel.
- Les dynamiques démographiques permettent d'imaginer le maintien d'une offre commerciale décentralisée par rapport à l'agglomération. L'évolution des consommations des ménages vers les grandes surfaces constitue une fragilisation potentielle du tissu existant.
- Les 2/3 des postes salariés dépendent de l'économie présentielle, un ressort important de l'activité économique du territoire réside donc dans sa capacité à maintenir une vitalité démographique en lien avec une attractivité commerciale et artisanale locale et la présence de services publics.

- Croissance du potentiel global de consommation (+8% dans la Manche entre 2010 et 2014)
- Les dépenses des ménages s'accroissent aux profits des grandes structures commerciales (alimentaire et non alimentaire), et tendent à diminuer pour les petites structures (moins de 300 m<sup>2</sup>).

## B. Besoins répertoriés

- Développer l'offre non alimentaire et contenir la concurrence de la vente en ligne, ainsi que de Rennes et Caen
- Conforter et reconquérir des linéarités commerciales (et services) dans les bourgs centres
- Dans l'hypothèse d'une ouverture de foncier conséquent dans Avranches, l'ouverture d'une nouvelle offre de grande surface commerciale en ville peut-être un facteur fort de redynamisation, en plus d'un travail de renforcement des linéarités commerciales.
- Maintenir et améliorer l'offre en équipements.
- Anticiper l'évolution des effectifs pour les prochaines rentrées scolaires



# ENJEUX LIÉS A L'HABITAT

## A. Synthèse des constats et enjeux

- Les maisons sont fortement représentées dans le parc de logements, à l'inverse des appartements.
- Les logements sont globalement sous-occupés.
- La vacance est importante et progresse rapidement, elle est très présente dans les logements qui sont petits et manquent d'éléments de confort.
- Les petits logements et les logements locatifs, présents notamment sur la commune d'Avranches, jouent un rôle important dans les phases de transition dans le parcours résidentiel.
- Une progression régulière des résidences principales et des résidences secondaires.
- Le parc de logements est relativement âgé, le territoire est concerné par des situations d'habitat indigne ou dégradé.
- Globalement les communes les plus attractives sont les communes de l'agglomération d'Avranches qui offrent des formes d'habitat individuels recherchées et une proximité de services accessibles facilement en véhicules motorisés. Mais toutes les communes hormis Avranches et les communes maritimes (du fait des disponibilités foncières et/ou des prix élevés) ont selon les années été un moteur du développement résidentiel du territoire.
- Les prix pour l'accession sont globalement abordables alors que le marché locatif privé l'est moins. On constate une relative spécialisation sociale des communes dans l'accueil de population.
- Avranches concentre 66% des logements sociaux.
- Le territoire est pourvu de manière équivalente au reste du département pour l'hébergement spécifique des séniors, mais le parc e logements est mal adapté au vieillissement de la population (accessibilité, organisation interne du logement, confort thermique, éloignement vis-à-vis des services...)
- Le territoire comprend plus de 2100 ménages pauvres, majoritairement logés en dehors du parc social.
- L'offre de logements correspond mal aux besoins des jeunes.
- Des occupations irrégulières par des gens du voyage sont constatées, surtout dans le cadre de grands rassemblements estivaux. L'aire d'accueil d'Avranches est pleinement occupée à certaines périodes de l'année. Certaines familles de gens du voyage souhaitent se sédentariser.

## B. Besoins répertoriés

- Adapter la production de logements aux besoins du territoire.
- Réduire la vacance de logements.
- Adapter la production de logements neufs pour qu'elle corresponde mieux aux besoins mal pourvus.
- Réduire le parc de logements concerné par l'indignité ou l'absence d'éléments de confort.
- Maintenir une offre locative privée.
- Maintenir la présence du logement social.
- Veiller à l'accessibilité financière du parc de logements aux ménages les plus modestes.
- Eviter une trop forte spécialisation sociale des communes.
- Mieux prendre en compte les besoins en logements des personnes en perte d'autonomie et des jeunes, dans une logique de rapprochement des services et lieu de travail (pour les actifs).
- Trouver des solutions aux besoins spécifiques des gens du voyage.

# ENJEUX LIÉS A L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I. Le milieu naturel

### A. Synthèse des constats et enjeux

- 13 types de zonages différents d'inventaire et de protection des milieux naturels remarquables présents sur le territoire et correspondant à 145 km<sup>2</sup> (partie terrestre) soit 27% du territoire d'AMSM, principalement lié à la baie et aux fleuves côtiers.
- Les inventaires terrain des zones humides ont été réalisés sur l'ensemble du territoire suivant les critères floristiques et pédologiques des derniers arrêtés en vigueur. Les zones humides représentent 9.5% du territoire (5 096 ha) et sont essentiellement situées le long des cours d'eau et en zone littorale.
- Les inventaires des haies ont été réalisés sur l'ensemble du territoire. Au total 3 610 km de haie ont été identifiés, ce qui représente une densité moyenne de 65 ml/ha avec une très faible densité sur les communes Sud.
- 3 164 ha de boisements ont également été inventoriés, soit 5.8% du territoire.
- Les éléments de la TVB ont été identifiés répartis en 4 sous-trames : milieu boisé et bocager, milieu aquatique, milieu humide, milieu littoral. Les réservoirs de biodiversité patrimoniaux sont nombreux sur le territoire et sont composés principalement de zones humides, de bocage et de milieux littoraux. Les corridors sont également très nombreux sur l'ensemble du territoire.

### B. Besoins répertoriés

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel du territoire
- Intégrer l'inventaire des zones humides dans le projet de PLUI et leur associer une réglementation les protégeant
- Intégrer l'inventaire des haies et des bois dans le projet de PLUI et leur associer une réglementation les protégeant et en cohérence avec leur gestion (lien avec la filière Bois-Energie et les plans de gestion des bois)
- Intégrer les éléments constitutifs de la TVB et leur associer une réglementation les protégeant

## II. L'eau

### A. Synthèse des constats et enjeux

- Le territoire est traversé par une multitude de ruisseaux, tous se jetant dans la baie.
- 24 masses d'eau « cours d'eau » sont identifiées en état mauvais à très bon, 4 masses d'eau « souterraine » en état médiocre à bon, 1 masse d'eau « de transition » et 2 masses d'eau « côtière » en état moyen à bon. Les paramètres déclassants sont : phosphore total, nitrate, pesticides, Carbone Organique Dissous et Indice Biologique Diatomée.
- La qualité des eaux de baignade est suffisante pour la dune à Dragey-Ronthon et face à la RD483 sur Saint-Jean-le-Thomas et insuffisante face à la RD 241 sur cette même commune.

- Le territoire est concerné par 2 SDAGE (Loire-Bretagne et Seine-Normandie), et 4 SAGE (SAGE Couesnon et Sélune approuvés, SAGE Sée et côtiers grandvillais et SAGE Sienne, Souilles, côtiers Ouest du Cotentin en cours d'élaboration).
- Aucune commune ne possède de document de gestion ou d'assainissement des eaux pluviales (SDAP ou autre).
- Le parc de stations d'épuration est composé de 23 stations d'épuration collectant les eaux usées de 35 communes dont :
  - 2 STEP présentent des surcharges hydrauliques (Poilley et Pontorson – Vessey) principalement liés à des apports importants d'eaux parasites ; des diagnostics de réseaux sont prévus,
  - 1 STEP présentent une surcharge organique proche de la saturation en pointe en période estivale (Pontorson – Ardevon) ; une étude diagnostic est en cours pour identifier cette récente augmentation importante de charge,
  - 5 STEP sont en non-conformité équipement et/ou règlementaire (Genêts, Saint-Quentin-sur-le-Homme – ZA Cromel, Ducey-les-Chéris, Pontorson – Ardevon, Pontorson)
- Nombreux projets, travaux et études prévus à court et moyen terme :
  - des études de réseaux sur Saint-Jean-le-Thomas, Dragey – Ronthon, Pontorson – Vessey,
  - des travaux de réhabilitation de réseaux sur Poilley,
  - des études de diagnostic de station sur Pontorson – Ardevon, Pontorson,
  - des nouvelles stations d'épuration prenant en compte les futures extensions prévues dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi sur Bacilly – Genêts, Ducey – Poilley – Saint-Quentin-sur-le-Homme,
  - un transfert d'eaux usées vers une autre STEP (Saint-Quentin-sur-le-Homme – ZA Cromel vers Val-Saint-Père),
  - une extension de STEP sur Céaux.
  - un projet de station (30 EH) en cours pour la commune du Mesnil-Ozenne.
- 43 communes sur 44 disposent d'un zonage d'assainissement.
- 6 692 installations d'assainissement non collectif sont recensées, avec 27% non conformes.

## B. Besoins répertoriés

- Préserver la ressource en eau en intégrant l'inventaire cours d'eau et en imposant une marge de recul de protection,
- Prendre en compte les forages et puits dans la localisation des zones de développement,
- Préserver les zones humides,
- Maintenir la performance des réseaux et des systèmes de traitement : prévoir des aménagements sur les STEP (surcharge hydraulique, charge organique importante, épuration moyenne, non-conformité) et les réseaux afin de garantir une bonne qualité de l'eau des cours d'eau en cohérence les flux supplémentaires futurs à traiter.
- Actualiser les zonages d'assainissement et prendre en compte l'aptitude des sols pour le développement de l'habitat dans les zones relevant de l'ANC afin de limiter l'impact des rejets sur la qualité de l'eau,
- Prendre en compte les périmètres de protection de captage,
- Réfléchir à la gestion des eaux pluviales, notamment dans les communes signalant des problèmes d'inondation.
- 27 captages sont recensés sur le territoire dont 2 classés en prioritaires. 1 040 ha sont concernés par des périmètres de protection de captage.
- Les eaux brutes présentent des problèmes de concentration en pesticides et en nitrates.

## III. Les risques et les nuisances

### A. Synthèse des constats et enjeux

- 11 risques naturels majeurs sont recensés sur le territoire : inondation par cours d'eau, inondation par remontée de nappe, submersion marine, érosion du trait de côte, cavités souterraines, chute de blocs, retrait et gonflement d'argile, coulées boueuses et torrentielles, glissements de terrain, radon, séismes.
- 3 risques technologiques majeurs sont également recensés : Transport de Matières Dangereuses, ICPE, rupture de barrage, sites et sols pollués et potentiellement pollués.
- Sur le territoire, 1 PPR est approuvé (PPRI Sée), 2 PPR sont en cours d'élaboration (PPRI Sélune, PPRL Saint-Jean-le-Thomas, Dragey-Ronthon, Genêts).
- 20 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris entre 1983 et 2016.
- 8 autoroute, routes et places concernées sont concernées par un classement en voies bruyantes : catégorie 1 (A8A, N175), catégorie 2 (A84, N175), catégorie 3 (N175, D7, D973, D976), catégorie 4 (D7, D47, D976, place Patton et rue De Gaulle à Avranches).
- Les routes A84, A84b, A84g, N175, D175b, N175g, N176, D40, D43, D47, D7, D85, D911, D911E, D973, D975, D976, D998, sont classées au titre des voies à grande circulation, la Loi Barnier s'y applique donc.
- Les bourgs et hameaux concernés sont les suivants : Avranches, Beauvoir (La Grève), Ducey, Marcey-les-Grèves (Belle-Etoile), Pontorson, Ponts, Précey, Tanis (Brée).

### B. Besoins répertoriés

- Ne pas exposer d'avantage la population aux nuisances sonores et au risque de TMD (ex : protection des abords en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes)
- Prendre en compte l'activité industrielle (actuelle et future) dans la localisation des zones de développement de l'habitat.
- Prendre en compte la présence de sites pollués et potentiellement pollués dans la localisation des zones de développement.
- Préserver les zones d'expansion des crues (ex : interdire les remblais et constructions à proximité des cours d'eau, imposer une marge de recul, ...).
- Maîtriser les ruissellements (lien avec la protection des cours d'eau, des zones humides et du bocage) et limiter l'imperméabilisation.
- Prendre en compte le niveau marin de référence.
- Prendre en compte la présence de cavités souterraines dans la localisation des zones de développement du PLUI.
- Prendre en compte la présence des carrières dans la localisation des zones d'habitat (risques) et dans les éventuels projets (zonage spécifique, projet d'extension, ...).
- Préserver le maillage bocager de manière générale et plus particulièrement sur les zones de forte pente (sur les coteaux notamment) pour limiter les éboulements et le ruissellement.

## IV. L'air et le climat

### A. Synthèse des constats et enjeux

- Aucun suivi de la qualité de l'air n'est réalisé sur le territoire.
- Le territoire est concerné par le SRCAE Basse-Normandie approuvé en 2013 et le PCET du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel mis en œuvre en 2012.

- Les émissions résultant des activités humaines développées sur le territoire s'élèvent à 141 442 téqCO<sub>2</sub>. La consommation énergétique est estimée à 719 980 MWh pour 2012, soit environ 61 907 Tep.
- La production d'énergie renouvelable est estimée à 118 374 MWh, soit environ 10 178 Tep (Tonne équivalent pétrole), soit 16,4% de la consommation énergétique finale du territoire.
- La totalité du territoire d'Avranches – Mont-Saint-Michel est en zone d'exclusion pour l'implantation des éoliennes.

## B. Besoins répertoriés

- Limiter les émissions de GES et les consommations d'énergies non renouvelables (ex : localisation des zones d'habitat à proximité des sites générateurs de déplacements, règlement souple pour faciliter l'utilisation de matériaux ou techniques limitant la consommation énergétique)
- Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables (ex : souplesse des règles d'implantation pour bénéficier de l'énergie solaire, possibilité d'installer les dispositifs de production d'énergies renouvelables)
- Favoriser les déplacements économes en énergie (ex : emplacements réservés pour créer des liaisons douces, liaisons douces dans les OAP).

# V. Les déchets

## A. Synthèse des constats et enjeux

- La compétence « déchets » relèvent de la Communauté d'Agglomération.
- Le ratio « déchet » en 2016 était de 680 kg/hab/an.
- La valorisation des déchets correspond à 51% du tonnage total collecté.
- 49% des déchets sont enfouis dans l'ISDND des Champs Jouault à Cuves, et dans l'ISDND de la SNN à Isigny-le-Buat.
- 6 déchetteries sont présentes sur le territoire : Ducey – Les Chéris / Ducey, Isigny-le-Buat, Sartilly Baie Bocage / Montviron, Pontorson bourg, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Ovin.

## B. Besoins répertoriés

- Intégrer les modes de gestion et notamment de collecte des déchets dans les projets (limitation des trajets de collecte – localisation des futures zones d'habitat en continuité des bourgs)
- Poursuivre l'intégration des objectifs du Plan Départemental d'Élimination de Déchets Ménagers et Assimilés.
- Poursuivre la communication et la sensibilisation pour réduire les déchets et réduire le taux de refus de tri.
- Anticiper sur les besoins en termes d'enfouissement.