

Département de la Manche
Communauté de communes de Saint-James

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Elaboration**

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
17/02/2014

Monsieur Le Président,

U 796 – 2014

PLUI	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLUI	Le 29/03/2010	22/07/2013	17/02/2014

1. Préambule

- 1.1 Préambule méthodologique
- 1.2 Note préliminaire
- 1.3 Synthèse de l'évaluation environnementale des secteurs inventoriés
- 1.4 Prise en compte des risques et nuisances
- 1.5 Prise en compte de la maîtrise des énergies
- 1.6 Principe de prise en compte de la maîtrise des énergie
- 1.7 Principe de densification des opérations
- 1.8 Situation des zones AU et insertion urbaine

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 2.1 Situation et destination des secteurs AU et Ab inventoriés
- 2.2 Argouges
- 2.3 Carnet
- 2.4 La Croix Avranchin
- 2.5 Montanel
- 2.6 Montjoie-Saint-Martin
- 2.7 Saint-James
- 2.8 Saint-Aubin-de-Terregatte
- 2.9 Saint-Laurent-de-Terregatte
- 2.10 Saint-Senier-de-Beuvron
- 2.11 Villiers-Le-Pré
- 2.12 Vergoncey

1. Préambule

1.1 Préambule méthodologie

- L'ensemble des secteurs d'extensions d'urbanisation proposés à la réflexion, pour élaborer le PLUI ont fait l'objet d'un état des lieux urbain et d'un diagnostic environnemental. Certains secteurs ont été retirés en version définitive ou intégrés directement en zone urbanisée. Afin de préserver la cohérence de l'évaluation environnementale l'ensemble des fiches des secteurs expertisés au titre de l'évaluation environnementale ont été conservés dans le dossier du PLUI. Ces fiches ont pour objet d'établir la composition des écosystèmes et d'apprécier l'existence de zones humides en réalisant des sondages pédologiques conformes à l'arrêté de 2009 relatif à l'identification des zones humides dans le cadre de dossiers de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été conçues à l'échelle de l'ensemble des secteurs AU mais ne sont pas toutes opposables dans le cadre du PLUI compte tenu du choix politique affirmé de classer une partie des secteurs en deux types de zonages:
 - AU pour une urbanisation immédiate ;
 - Ab pour une urbanisation future gérée à l'échelle communautaire.

1.1 Préambule méthodologie

- Ce principe de gestion dans le temps trouve deux traductions dans le PLUI;
 - soit un classement AU et Ab;
 - soit un calendrier prévisionnel proposé à Saint-James uniquement.
- Ce principe est aussi un garant de bonne gestion de la consommation foncière compte tenu de la nécessité d'engager une procédure de révision pour urbaniser les parties de secteurs AU intégrés en secteurs Ab.
- Par ailleurs cette volonté affichée de gestion raisonnée des extensions d'urbanisation se traduit également par une orientation affichée dans le PADD:
 - les extensions urbaines pour l'habitat seront préférentiellement proposées en secteur Ab mais pourront l'être en A après établissement d'un bilan de la consommation foncière des années précédentes, un argumentaire justifiant le choix du foncier et l'évaluation des incidences environnementales et agricoles.

La traduction de cette orientation étant que toute révision liée à ce type d'évolution devra s'inscrire dans le même processus d'évaluation environnementale et agricole que celle qui a été réalisée à l'arrêt du PLUI

1.1 Préambule méthodologie

- ***Méthodologie proposée par le SCOT pour déterminer le besoin en foncier des 10 prochaines années :***

La surface maximum à consommer à 10 ans pour l'habitat doit comprendre :

- Les espaces non encore urbanisés et les « dents creuses » y compris dans les bourgs,
- Les dents creuses dans les hameaux, les écarts,
- Les zones d'extension urbanisées, 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 existants.

Analyse faite en 2009 par le SCOT pour le canton de Saint-James :

Le nombre total de logements neufs observés en 2003-2009 : **154 logements neufs soit 25 logements/an**

La surface plafond à 10 ans : **40,9 ha** ou **53,17 ha** en ajoutant 30% en plus de bonus (+20% pour les communes qui élaborent un document d'urbanisme , +25% pour les communes qui élaborent des OAP dans leur PLU avec orientations sur les formes urbaines et limitation de l'urbanisation dans les hameaux → logements/ha)

- Le potentiel global de secteurs d'extension d'urbanisation pour l'habitat est donc de **53,17 hectares y compris le potentiel en dents creuses de 10,5 hectares**, à l'échelle de 10 à 12 années de production de logements **le potentiel global de secteurs AU est donc limité à 42,67 hectares** pour l'ensemble du territoire.

1.2 Note préliminaire

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont proposées dans l'ordre alphabétique des communes.
- Chaque secteur fait l'objet d'un état des lieux environnemental et un état des lieux urbain.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont proposées sur l'ensemble des secteurs AU en distinguant la partie AU qui s'impose dans le PLUI arrêté et la partie inscrite en secteur Ab. Pour les secteurs Ab, l'OAP est indicative mais servira de base à la réflexion qui sera menée lors du passage éventuel d'un secteur Ab en AU.
- En terme de programme de logements et de diversification de la typologie des logements, il n'est pas proposé d'imposer la réalisation de logement locatifs par secteur. Le PADD affiche la volonté de maintenir le taux de locatif privé et public existant, sachant que le parc locatif public n'existe qu'à Saint-James. Plusieurs communes ont réalisé des opérations de logements locatifs qui s'inscrivent dans la volonté d'assurer une diversification de l'offre de logement mais le taux global de 35% de locatif dans un secteur sans tension du marché immobilier ne permet pas la mise en œuvre systématique imposée de programmes de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, dans le contexte d'un territoire de 12 communes où seule la commune centre dispose de tous les services, il n'est pas apparu opportun d'imposer un quota de logements type PLAI sur le territoire hors Saint-James.

1.3 Synthèse de l'évaluation environnementale des secteurs inventoriés



- Aucune zone AU incluse dans un zonage environnemental
- 1 zone AU concernée par des zones humides : zone n°22 sur Argouges
- 3 zones concernées par des vergers:
 - Zone n°13 sur Saint-James
 - Zone n°14 sur Saint-James
 - Zone n°1 sur Saint-Laurent-de-Terregatte
- 1 zone concernée par des coteaux à réserver:
 - Zone n°17 sur Saint-James
- De nombreuses zones concernées par des haies et des arbres isolés

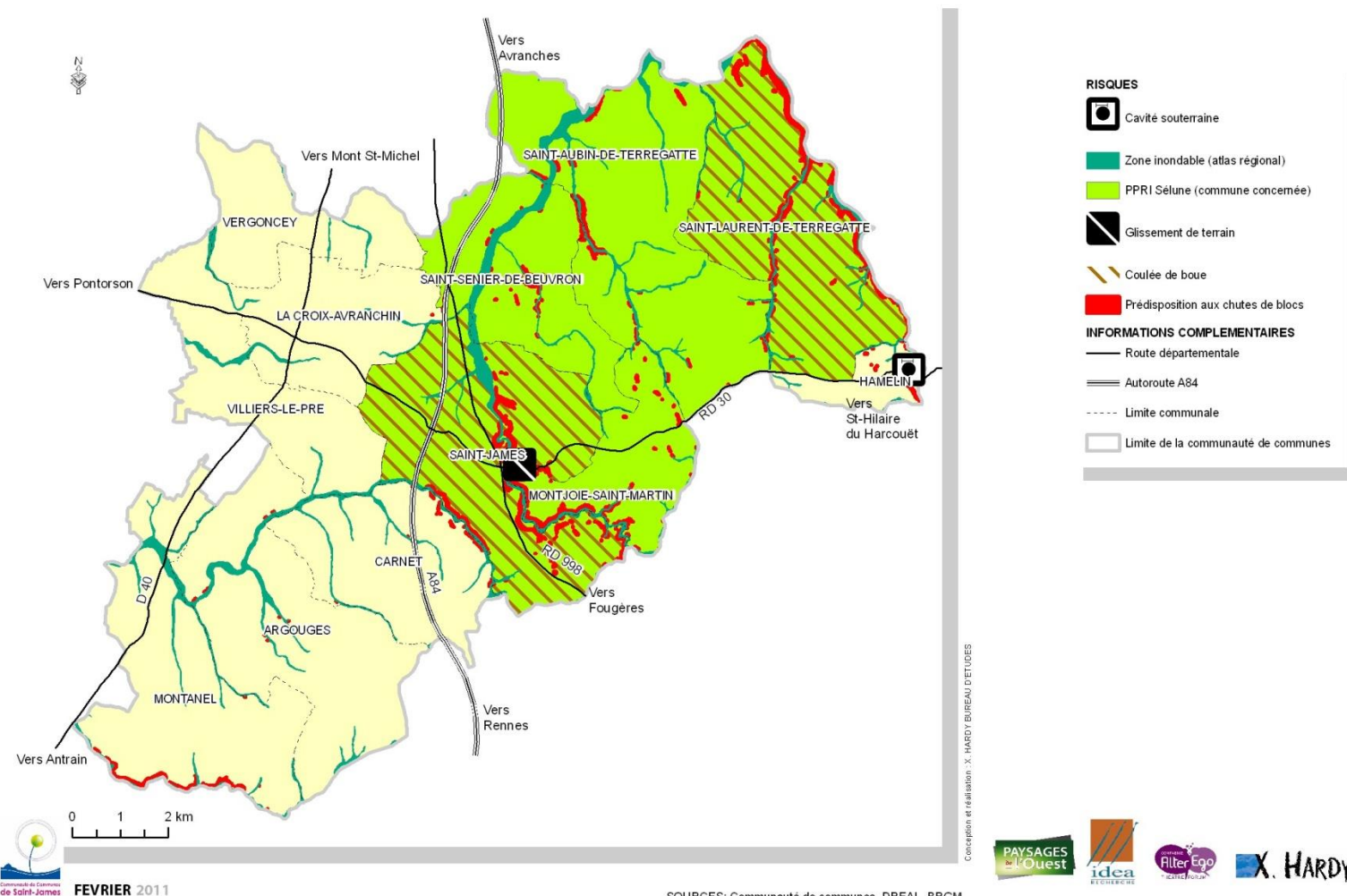
1.4 Prise en compte des risques et nuisances

1 zone AU concernée par le risque mouvement de terrain : zone n°17 sur Saint-James

1 zone AU en limite de zone inondable (*Saint-James*)

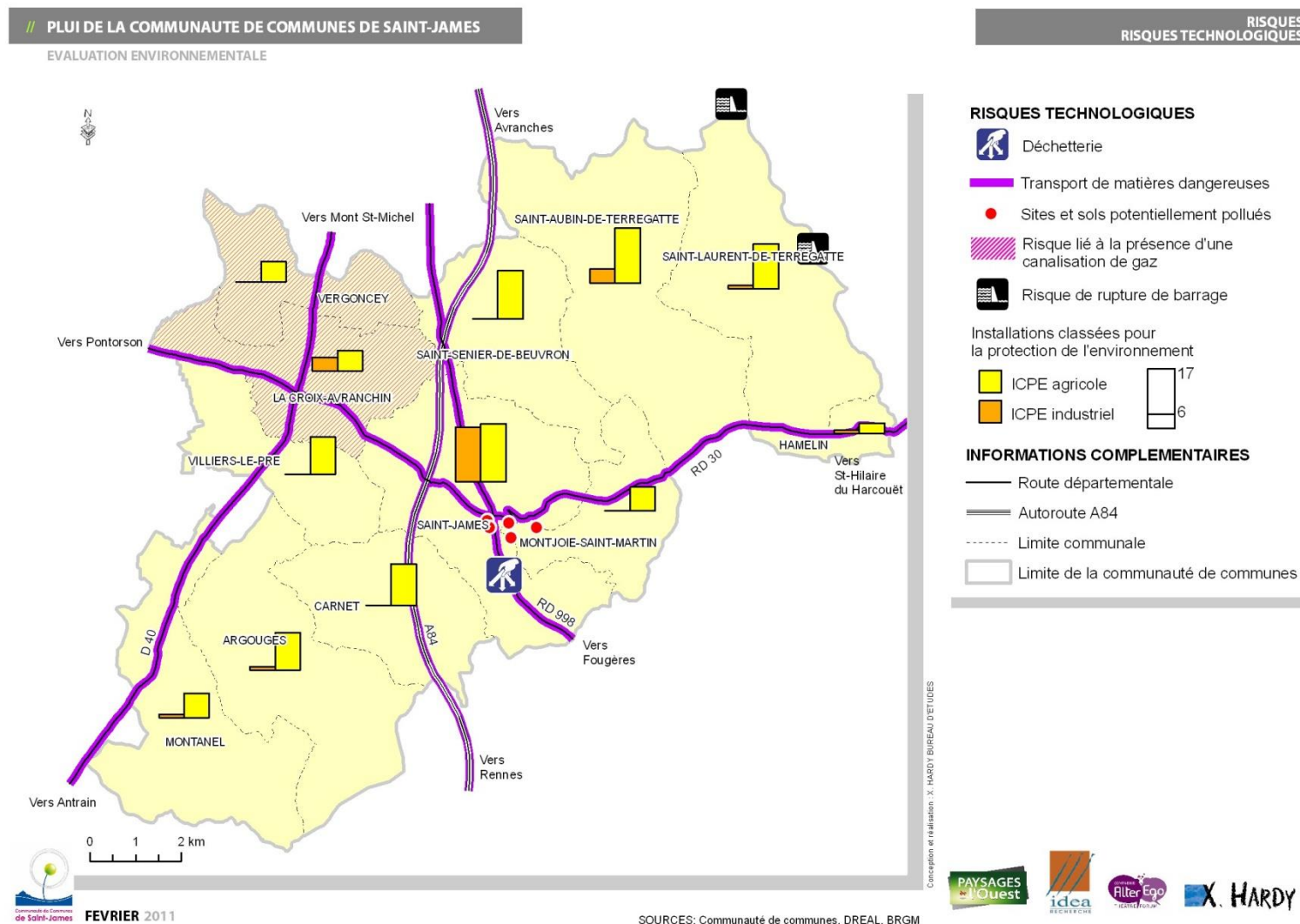
II PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

RISQUES
RISQUES NATURELS



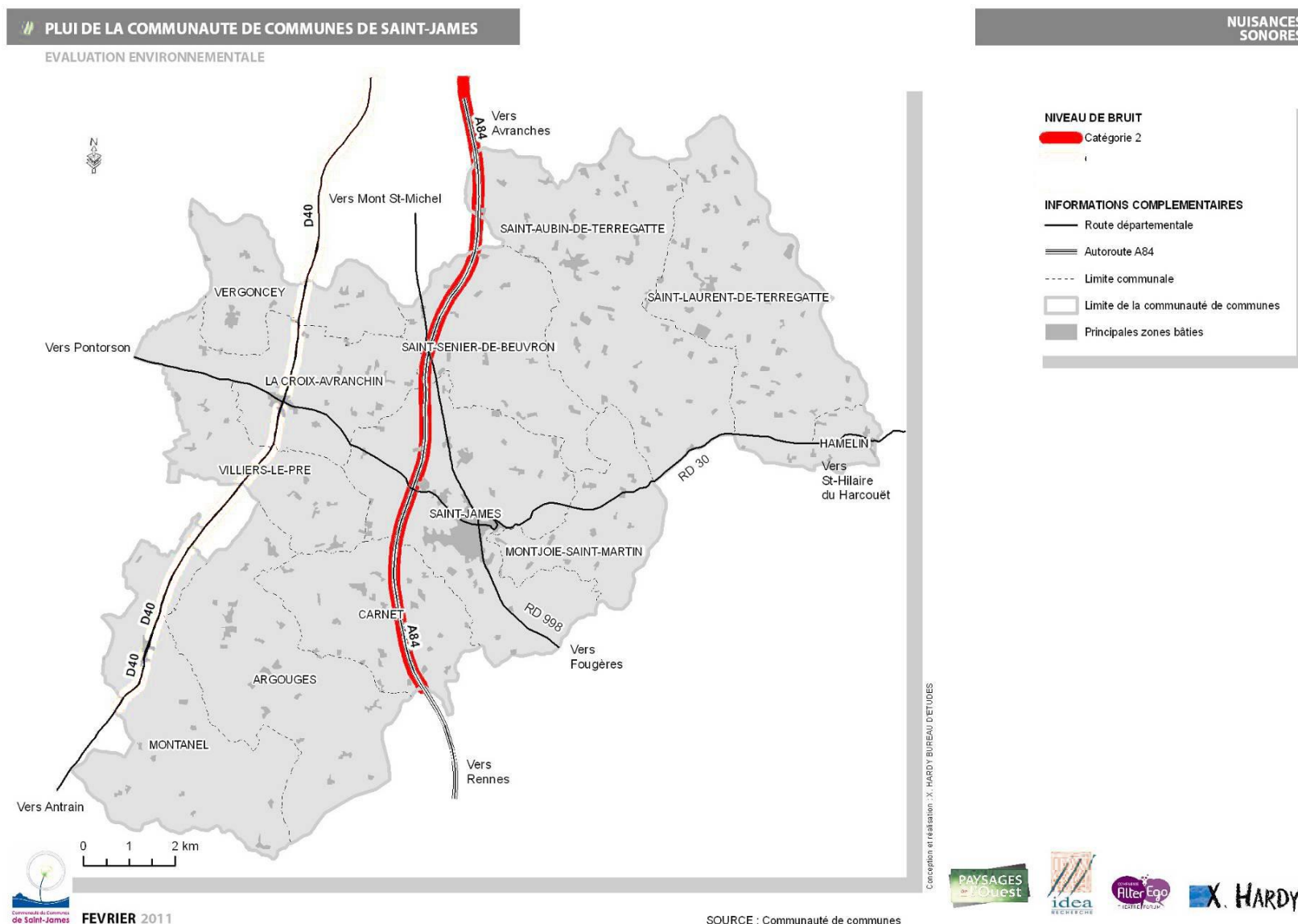
1.4 Prise en compte des risques et nuisances

6 zones AU concernées par le risque Transport de Matières Dangereuses (*Saint-James, la Croix-Avranchin, Montanel*) – R 40 – RD 998 – RD 30



1.4 Prise en compte des risques et nuisances

Aucune zone AU concernée par des nuisances sonores du fait du déclassement sonore de la RD40

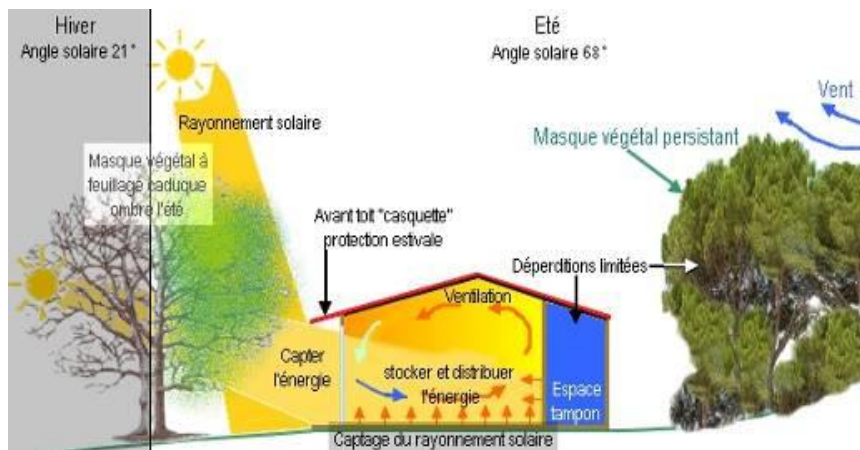


1.5 Prise en compte de la maîtrise des énergies

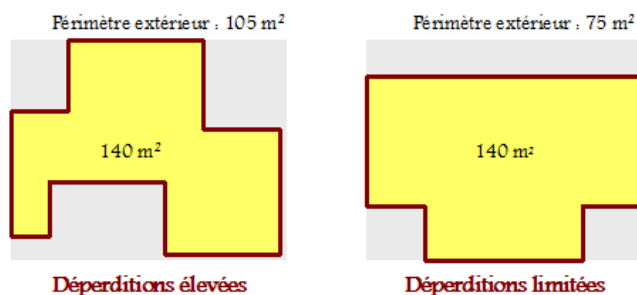
- Favoriser des schémas d'ensemble dans le cadre d'Approche Environnementale de l'Urbanisme sur toutes les zones AU pour toutes les communes
- Favoriser les projets à Haute Qualité Environnementale en privilégiant l'orientation Sud des façades principales.
- Autoriser tous les types de matériaux : - bardage bois – paille – enduits de tout type – vêtements de tout type.
- Limiter au minimum l'éclairage urbain

1.6 Principe de prise en compte de la maîtrise des énergies

Sur l'environnement immédiat



Sur la forme – les volumétries de la maison



Source : ADIL 85

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE :

- Permettre à chaque habitant de ne plus être dépendant des fluctuations de coûts des énergies est un objectif indispensable.
- Concevoir des parcelles qui favorisent la compacité des bâtiments.
- Autoriser les matériaux qui améliorent l'isolation (bardages)
- Favoriser les énergies renouvelables tout en exigeant des équipements intégrés aux structures.
- Rendre possible l'insertion des procédés techniques environnementaux comme les panneaux solaires, les cuves de récupération des eaux pluviales, et autres.

Les points à prendre en compte dans la conception pour une bonne maîtrise des dépenses énergétiques :

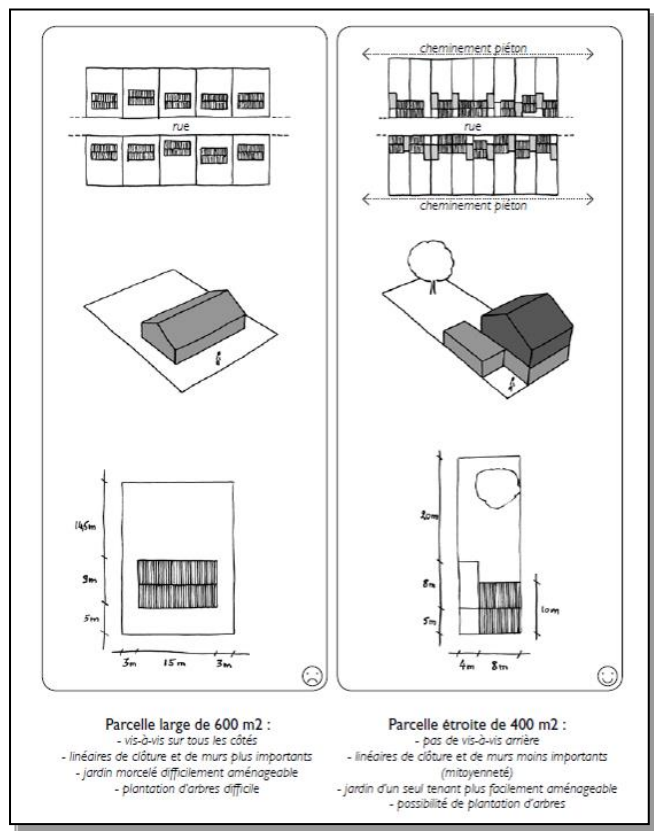
- L'implantation de la maison sur la parcelle
- Le choix des matériaux
- L'économie d'énergie
- L'exposition par rapport au soleil
- La mitoyenneté
- La prise en compte des ombres portées des maisons voisines

1.7 Principe de densification des opérations

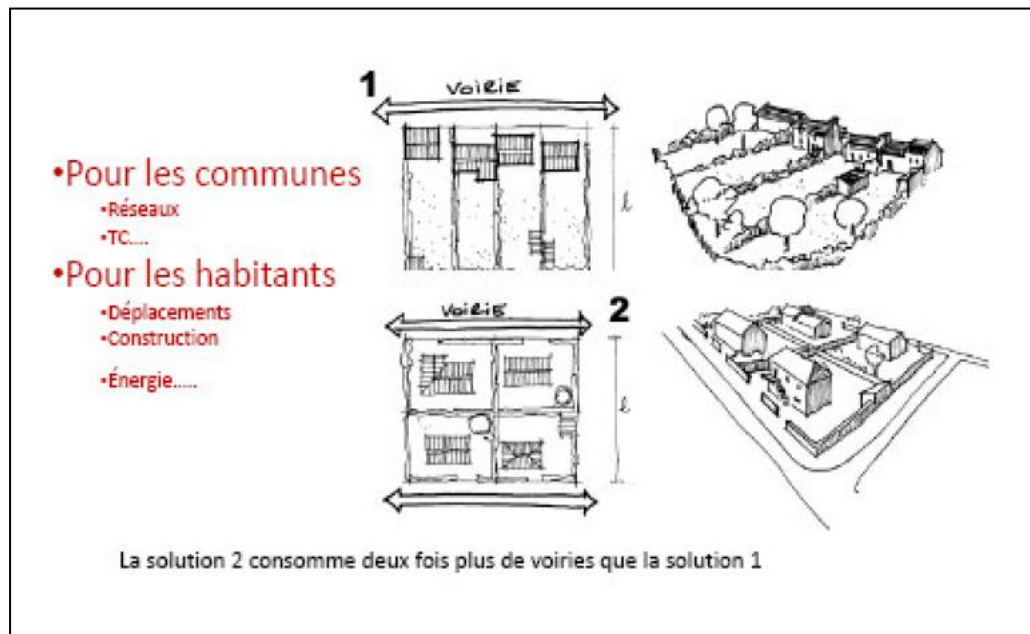
METTRE EN ŒUVRE UNE URBANISATION ÉCONOME EN ESPACE, favorable à la préservation de l'identité du territoire

Orientations générales :

-Favoriser la densification au sein de chaque agglomérations, bourgs, villages identifiés : s'orienter vers un parcellaire de 600 – 800m². **Une moyenne de 760 m² paraît adapté au territoire au lieu de 1 000 m² aujourd'hui**



Perspectives SCOT



1.7 Principe de densification des opérations

METTRE EN ŒUVRE UNE URBANISATION ÉCONOME EN ESPACE, favorable à la préservation de l'identité du territoire

Vers quel niveau de densité moyen minimal faut-il tendre pour les extensions urbaines ?



Aujourd'hui une moyenne globale de 7 logements / ha

Logements individuels minimum:

10 logements / hectare dans les communes

Lotissements à vocation uniquement résidentielle, espace public limité aux fonctions circulatoires

15 logements / hectares à Saint-James



Pour Saint-James

Logement **individuel groupé**

20 à 25 logements / hectare

Ambiance village, logements tournés vers un espace vert central, innovations architecturales

SCOT - Objectif du DOG: Niveaux de densités moyens minimaux préconisée

Densités variant de 15 à 30 logements par hectare voire davantage dans les secteurs urbanisés

- PLH de la CC d'Avranches : environ 15 logements / ha
- PLU de Granville – environ 20 logements / ha
- PLU de Carolles – moyenne de 20 lgts / ha

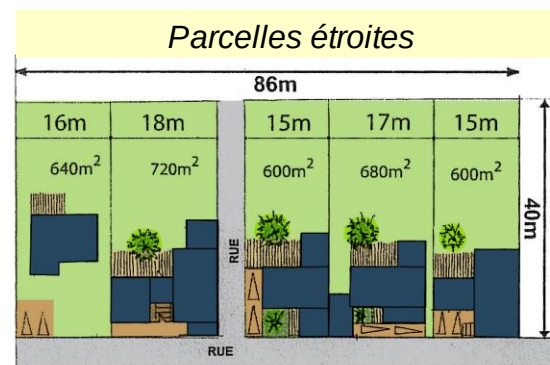
1.7 Principe de densification des opérations

Parcelles de formes allongées :

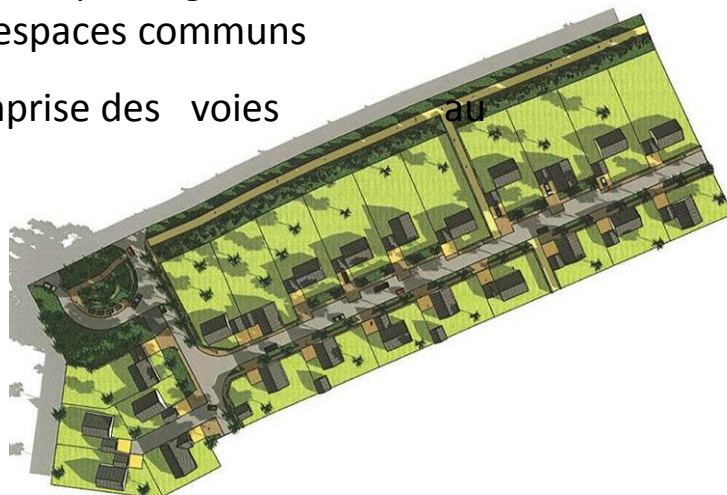
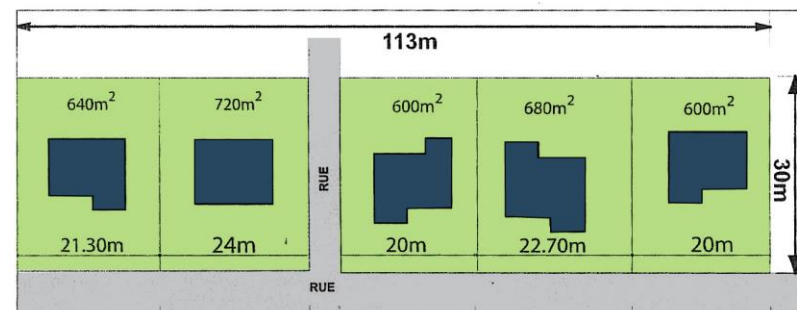
- Façade sur rue
- Réduction des coûts de VRD
- Production d'un tissu urbain plus cohérent
- Utilisation plus rationnelle de la parcelle

Principes :

- Éviter les espaces communs trop importants et privilégier les liaisons douces aux espaces communs
- limiter l'emprise des voies au minimum

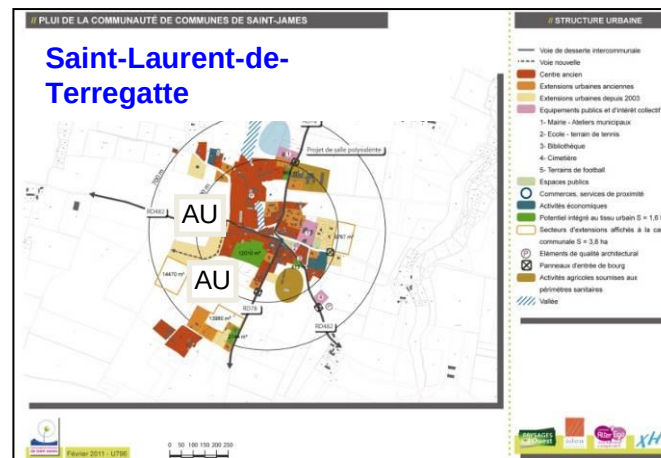


Le lotissement pour un projet urbain de qualité, C.A.U.E. du Morbihan - Mars 2005



1.8 Situation des zones AU et insertion urbaine

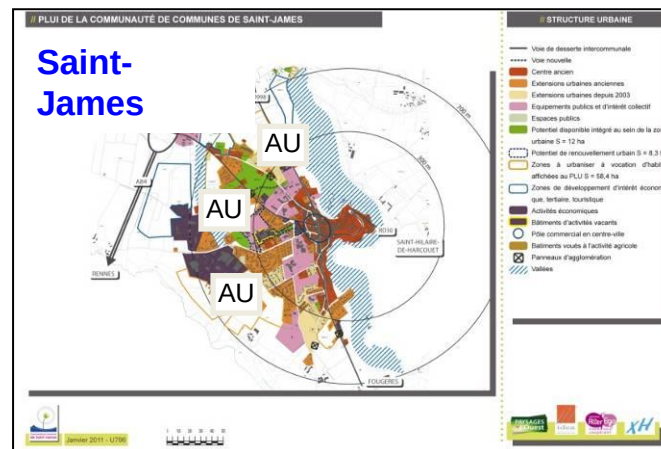
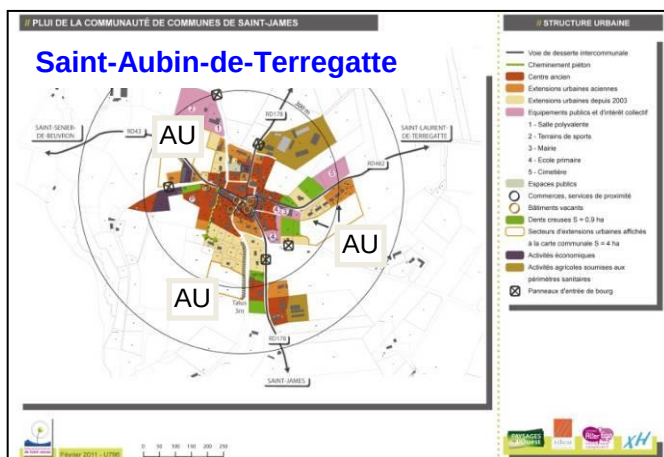
Les zones AU sont dans un rayon de 300 mètres par rapport aux centre bourgs



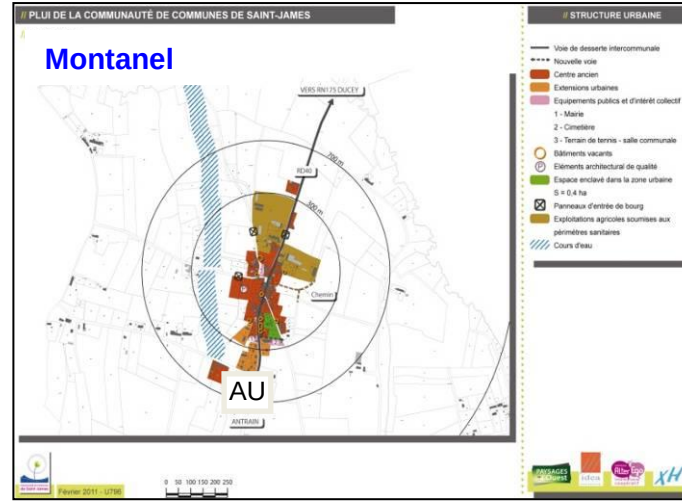
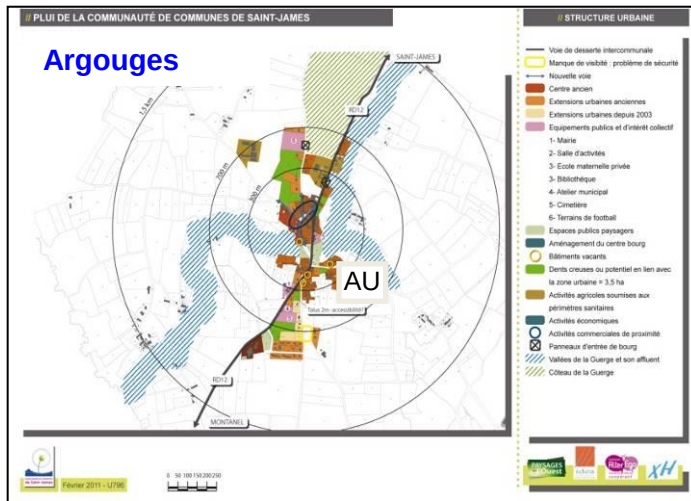
● CONSTAT

5 agglomérations proposant des formes compactes organisées autour des axes principaux: forme concentrique

La plupart des zones AU sont à l'échelle du piéton, elles s'inscrivent dans un rayon de 300 mètres du centre bourg

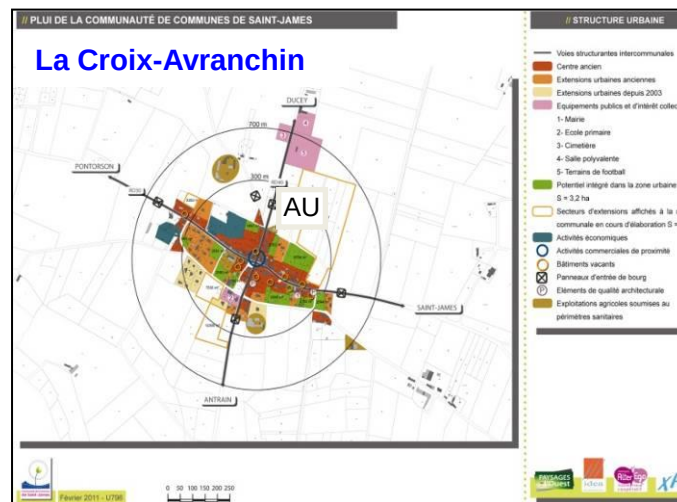


1.8 Situation des zones AU et insertion urbaine



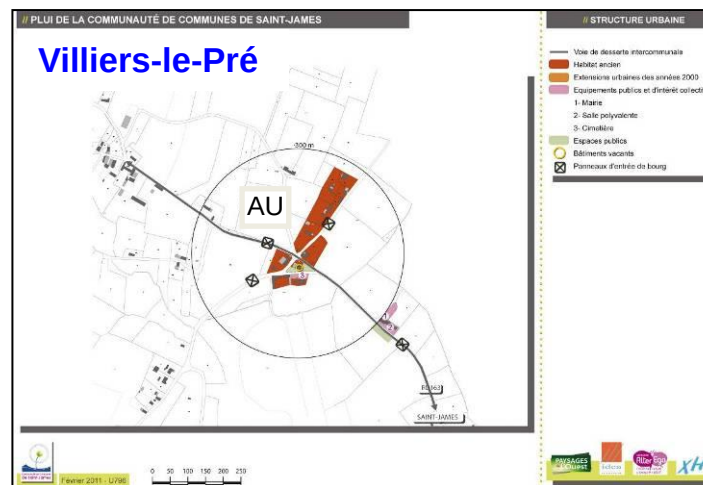
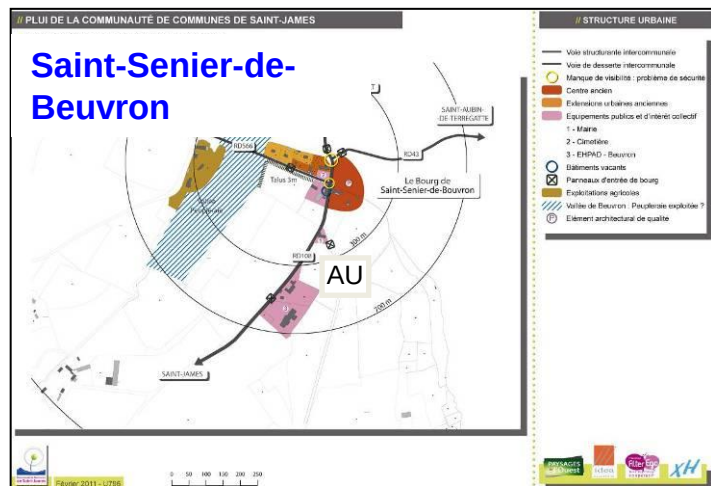
CONSTAT

3 agglomérations avec un développement linéaire



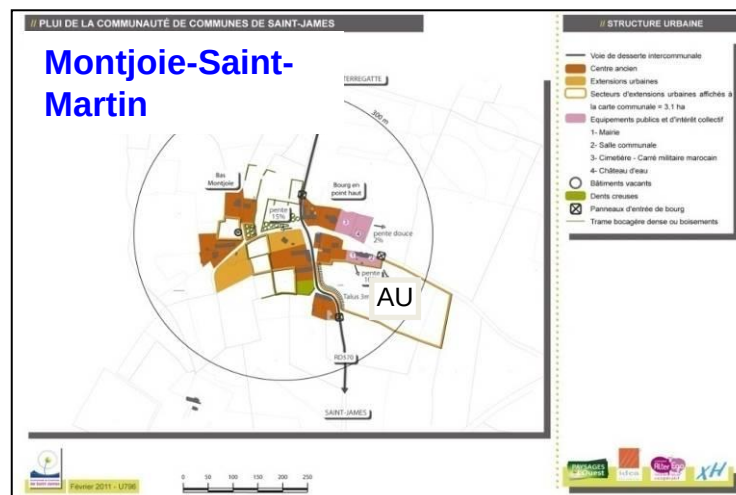
Les zones AU viennent conforter les centres bourgs

1.8 Situation des zones AU et insertion urbaine



CONSTAT

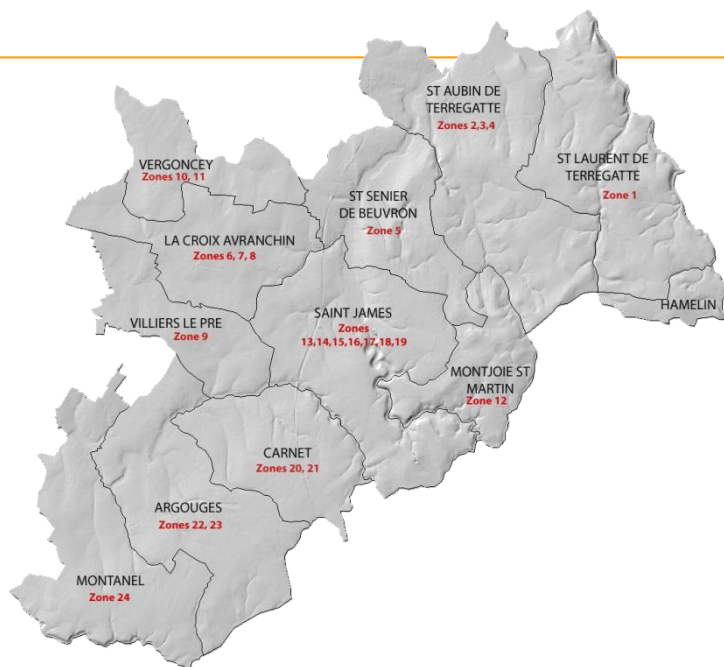
3 agglomérations n'ont pas de centralité affirmée



Pour 2 bourgs, ils constitueront la centralité

2 . Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 Situation et destination des secteurs AU et Ab inventoriés



2.2 Argouges

Zone n° 22 :

1 secteur AU : 1,2 ha habitat
1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n° 23 : 1 secteur U

2.3 Carnet

Zone n°20 :

1 secteur U Le Haut Carnet
1 secteur U Le Clos Pellerin

Zone n°21 :

2 secteurs Ab identifiés dans l'état initial de l'environnement

2.4 La Croix Avranchin

Zone n°6 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°7 : AU : 1,8 ha habitat

Zone n°8 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.5 Montanel

Zone 24 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.6 Montjoie-Saint-Martin

Zone n°12 – AU : 1,4 ha habitat

2.7 Saint-James

Zone n°13 : 1 secteur 1AUz 4,9 ha Tertiaire fermée

Zone n°14 : 1 secteur AU : 5,9 ha habitat

Zone n°15 :

1 secteur AU : 5,2 ha habitat

1 secteur Ue

Zone n° 16 : 1 secteur AU : 3 ha

Zone n° 17 : 1 secteur AUz : 5,2 ha Activités

Zone n°18 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°19 : 1 secteur U

2.8 Saint-Aubin-de-Terregatte

Zone n° 2

1 secteur AU : 0,8 ha habitat

1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n° 3 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°4 : 1 secteur AU : 1 ha habitat

2.9 Saint-Laurent-de-Terregatte

Zone n°1

1 secteur AU : 1,5 ha

1 secteur AU : 1,4 ha

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.10 Saint-Senier-de-Beuvron

Zone n°5

1 secteur AU : 0.5 ha habitat

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.11 Villiers-Le-Pré

Zone n°9

1 secteur AU : 0,7 ha habitat

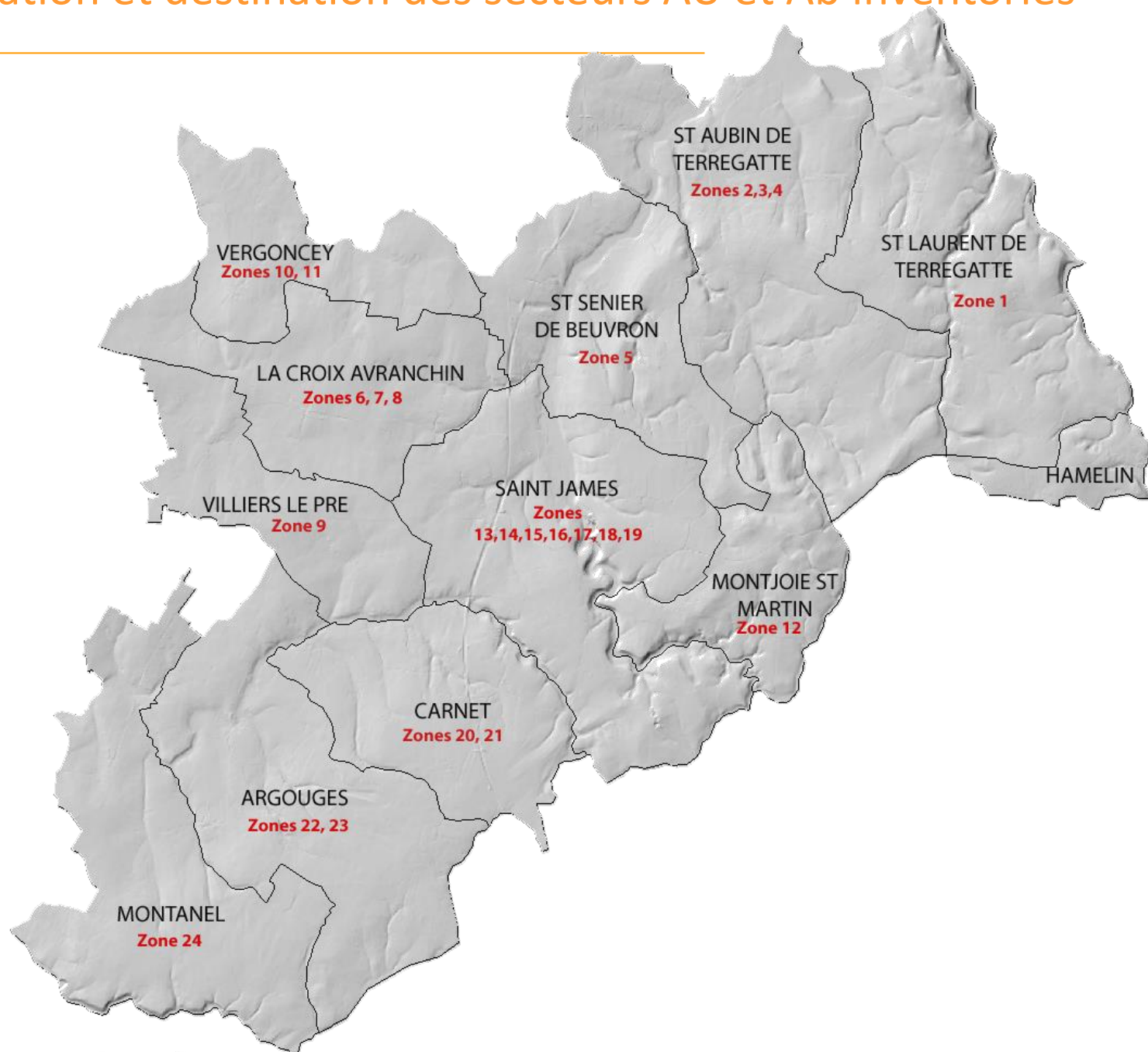
1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.12 Vergoncey

Zone n°10 : 1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°11 : 1 secteur Ua

2.1 Situation et destination des secteurs AU et Ab inventoriés



Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.2 Argouges

Zone n°22

1 secteur AU : 1,2 ha

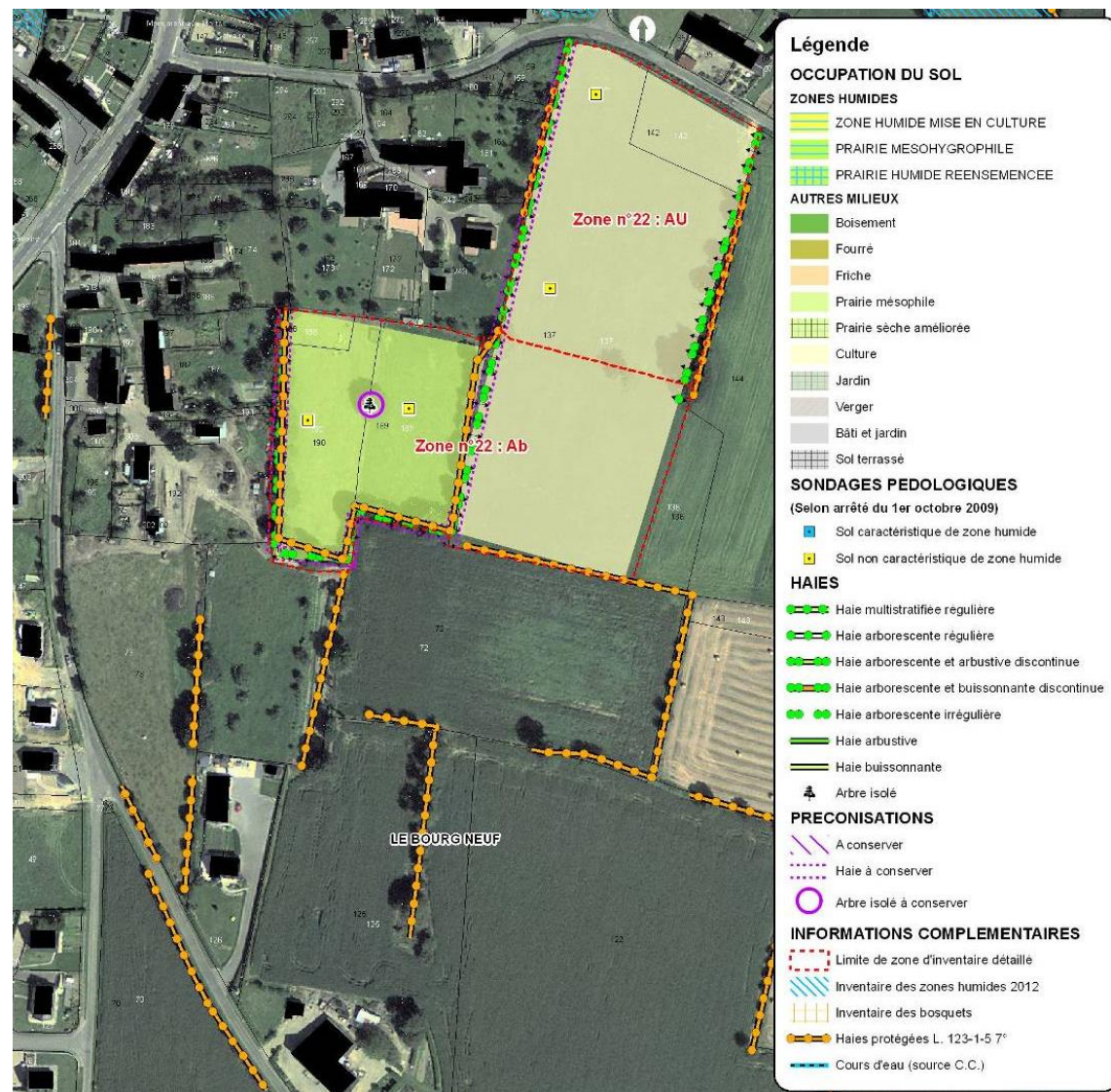
1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°23

1 secteur U

Argouges : zone n°22

1 zone AU = 1,2 ha
1 secteur Ab



Occupation du sol :

- Culture
- prairie
- haies

Etat des lieux

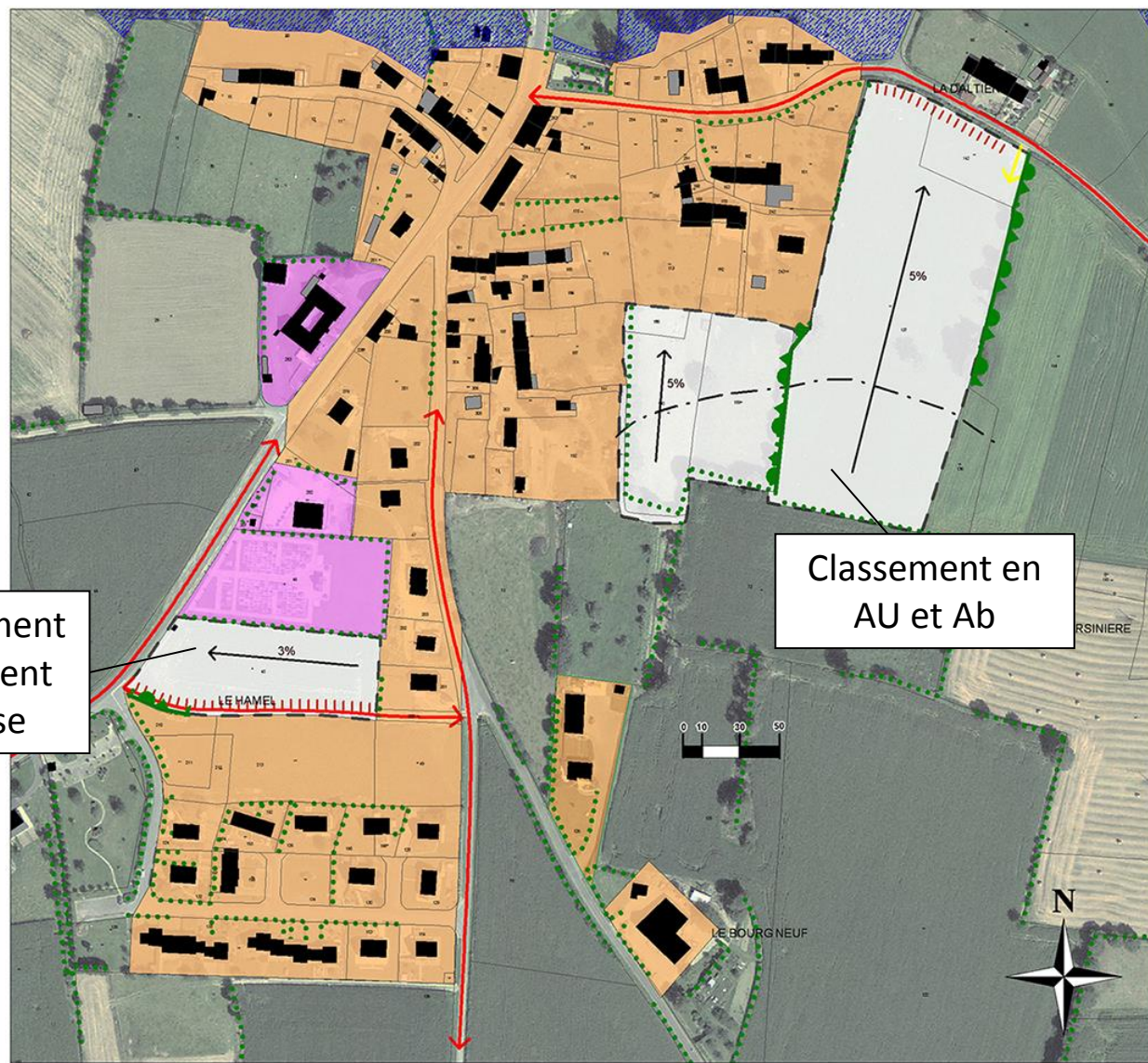


PLANCHE 19

TRAME VIAIRE

- ← Voie primaire
- - - sans issue
- Chemin d'exploitation
- ← Accès zone AU

TISSU URBAIN

- Zone AU
- Zone d'habitat
- Zones d'équipements publics
- Zone d'activité
- Bâtiment patrimonial

ENTITES VEGETALE

- • • Cheminement
- △ Cône de vue
- - - Courbe de niveau
- Fossé
- Haies
- ← Pente terrain
- - - R+Attique
- ||||| Talus

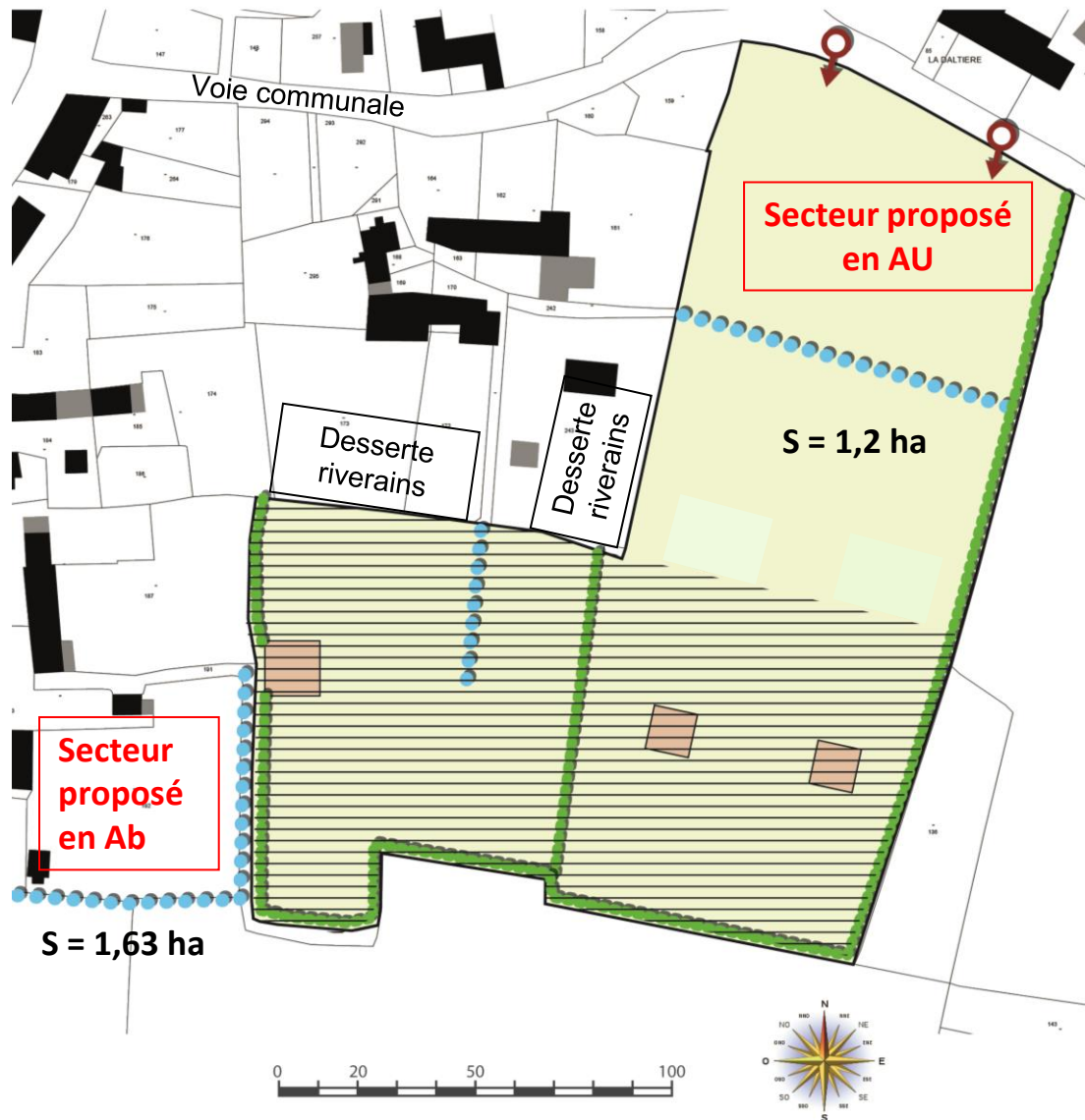
- • • • Haies inventoriées
- Espaces boisés
- Bosquets inventoriés
- Zones humides
- Boissements

Classement
en U dent
creuse

Classement en
AU et Ab

2.2 ARGOUGES

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations proposées

Programme

- 32 lots minimum sur l'ensemble
- 16 à 18 lots inscrits en secteur AU
- Densité minimum 11 logements / ha
- Emprise de 1,2 ha en zone AU

Aménagement

- Orientation Nord/ Sud des façades
- Assurer les liens avec les fonds de parcelles voisines
- Assurer les continuités de liaisons douces
- Intégration dans la pente à assurer
- Secteur raccordable à l'assainissement collectif

Légende

- Accès principal
- Liaison douce
- Haie existante à maintenir ou à compenser
- Espace commun indicatif

Argouges : zone n°23

1 secteur U



Légende

OCCUPATION DU SOL

ZONES HUMIDES

- ZONE HUMIDE MISE EN CULTURE
- PRAIRIE MESOHYGROPHILE
- PRAIRIE HUMIDE REENSEMENCEE

AUTRES MILIEUX

- Boisement
- Fourré
- Friche
- Prairie mésophile
- Prairie sèche améliorée
- Culture
- Jardin
- Verger
- Bâti et jardin
- Sol terrasse

SONDAGES PEDOLOGIQUES
(Selon arrêté du 1er octobre 2009)

- Sol caractéristique de zone humide
- Sol non caractéristique de zone humide

HAIES

- Haie multistratifiée régulière
- Haie arborescente régulière
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente et buissonnante discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante

PRECONISATIONS

- A conserver
- Haie à conserver
- Arbre isolé à conserver

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Limite de zone d'inventaire détaillé
- Inventaire des zones humides 2012
- Inventaire des bosquets
- Haies protégées L. 123-1-5 7°
- Cours d'eau (source C.C.)

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.3 Carnet

Zone n°20

1 Secteur U : le Haut Carnet

1 secteur U : Le Haut Carnet / Le Clos Pellerin (dent creuse)

Zone n°21

2 secteurs Ab identifiés dans l'état initial de l'environnement

Carnet : Zone n°20

1 secteur U Le Haut Carnet



Carnet : Zone n°20

1 secteur U Le Haut Carnet / Le Clos Pellerin



Carnet : Zone n°21

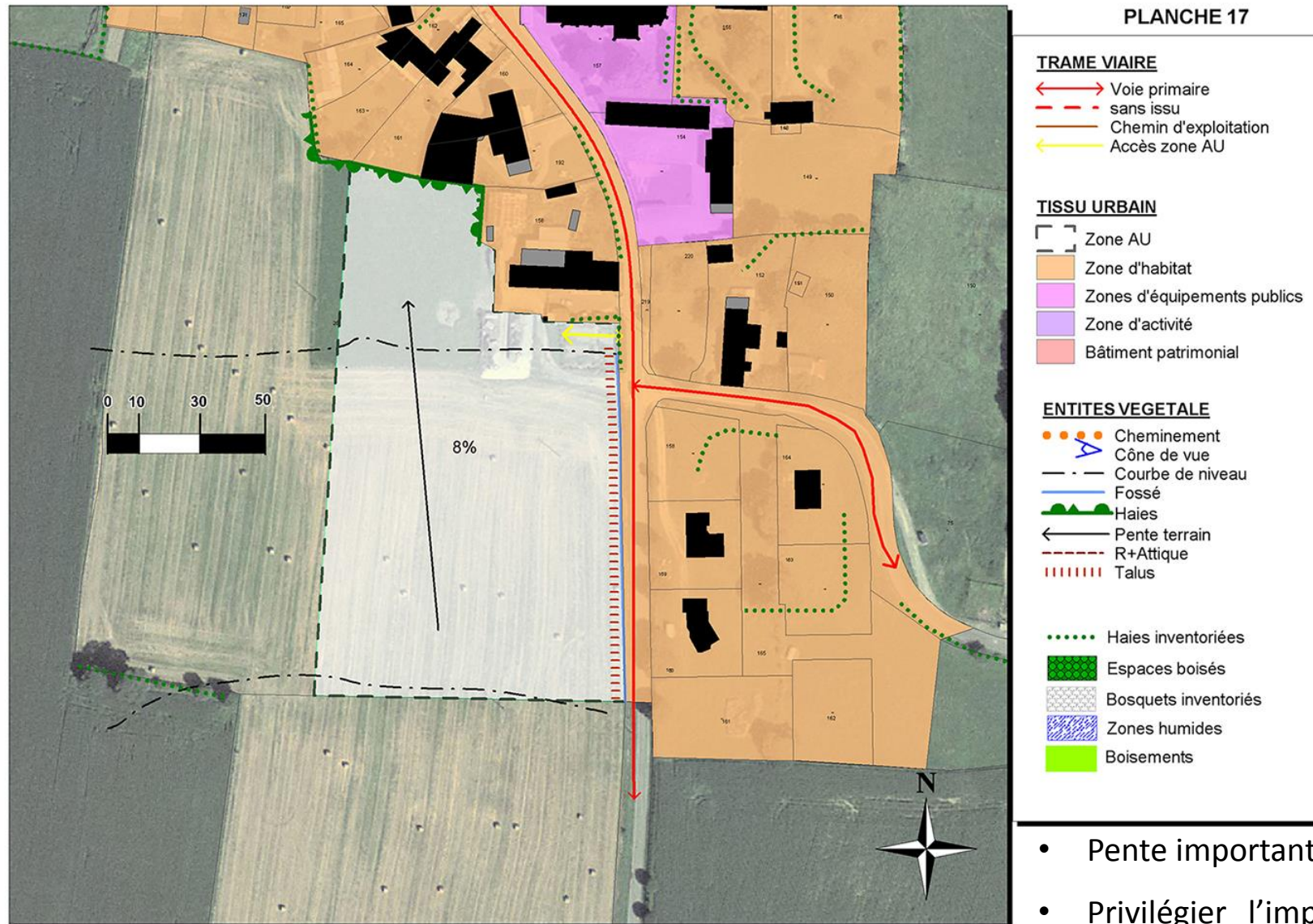
2 secteur Ab



Occupation du sol :

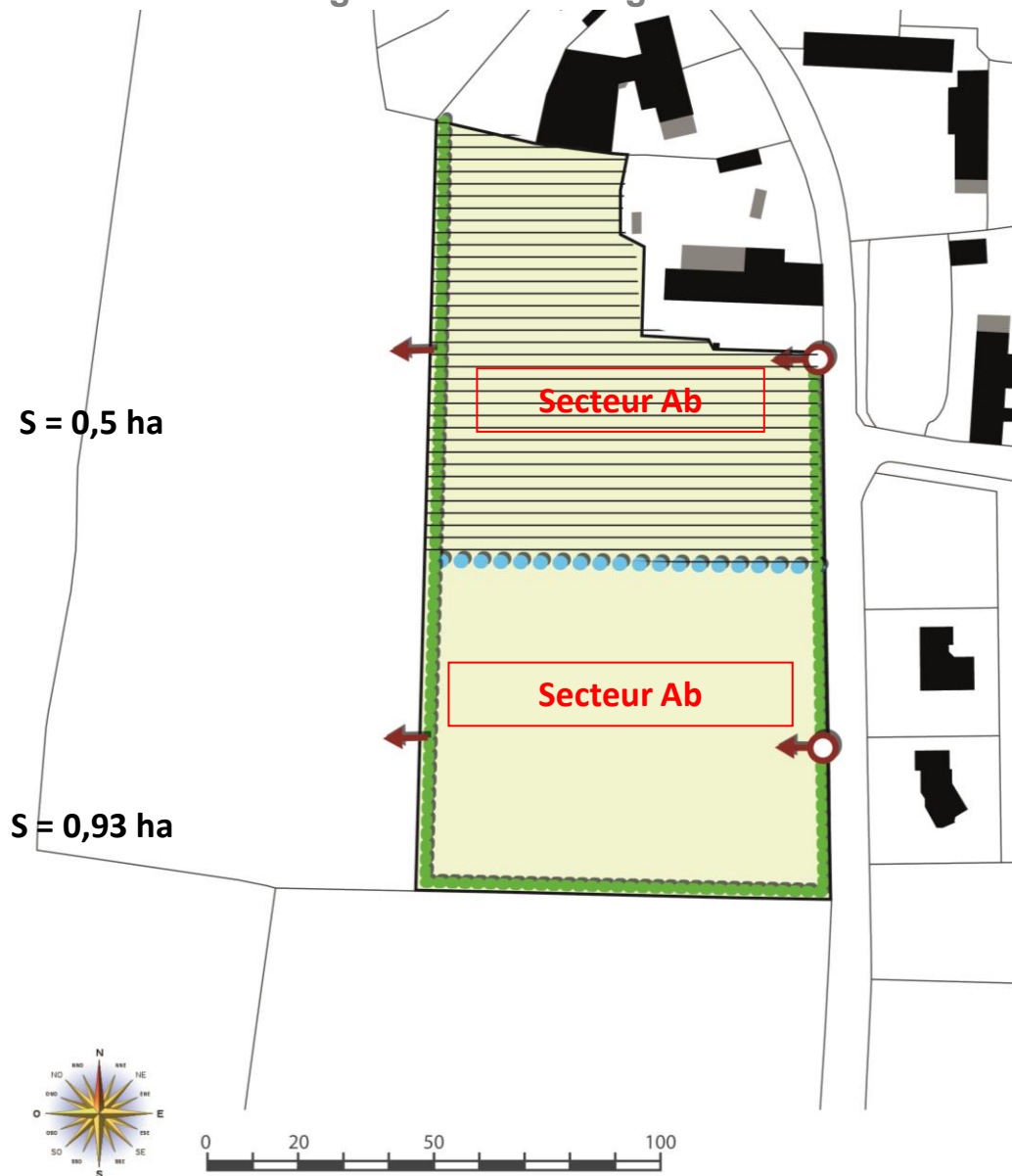
- culture

Etat des lieux



- Pente importante
- Privilégier l'implantation Nord-Sud et des voies Est-Ouest

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- 15 à 20 lots sur l'ensemble
- 8 à 14 lots inscrits en secteur A
- Densité minimum 11 logements / ha

Aménagement

- Orientation Nord/ Sud des constructions
- Assurer les liaisons futures à long terme
- Constituer un paysage en périphérie d'opération

Légende

-  Accès principaux indicatifs
-  Liaison douce
-  Haie à créer

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.4 La Croix Avranchin

Zone n°6

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°7

1 secteur AU : 1,8 ha

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°8

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.4 LA CROIX AVRANCHIN

Prise en compte de l'environnement:
milieux naturels

La Croix Avranchin

Zone n°6

Zone n°8

1 zone Ab

1 zone Ab



2.4 LA CROIX AVRANCHIN

Prise en compte de l'environnement: milieux naturels

La Croix Avranchin - Zone n°7

1 Zone AU = 1,8 ha
1 zone Ab

Occupation du sol :

- culture
- prairie
- friche



Etat des lieux

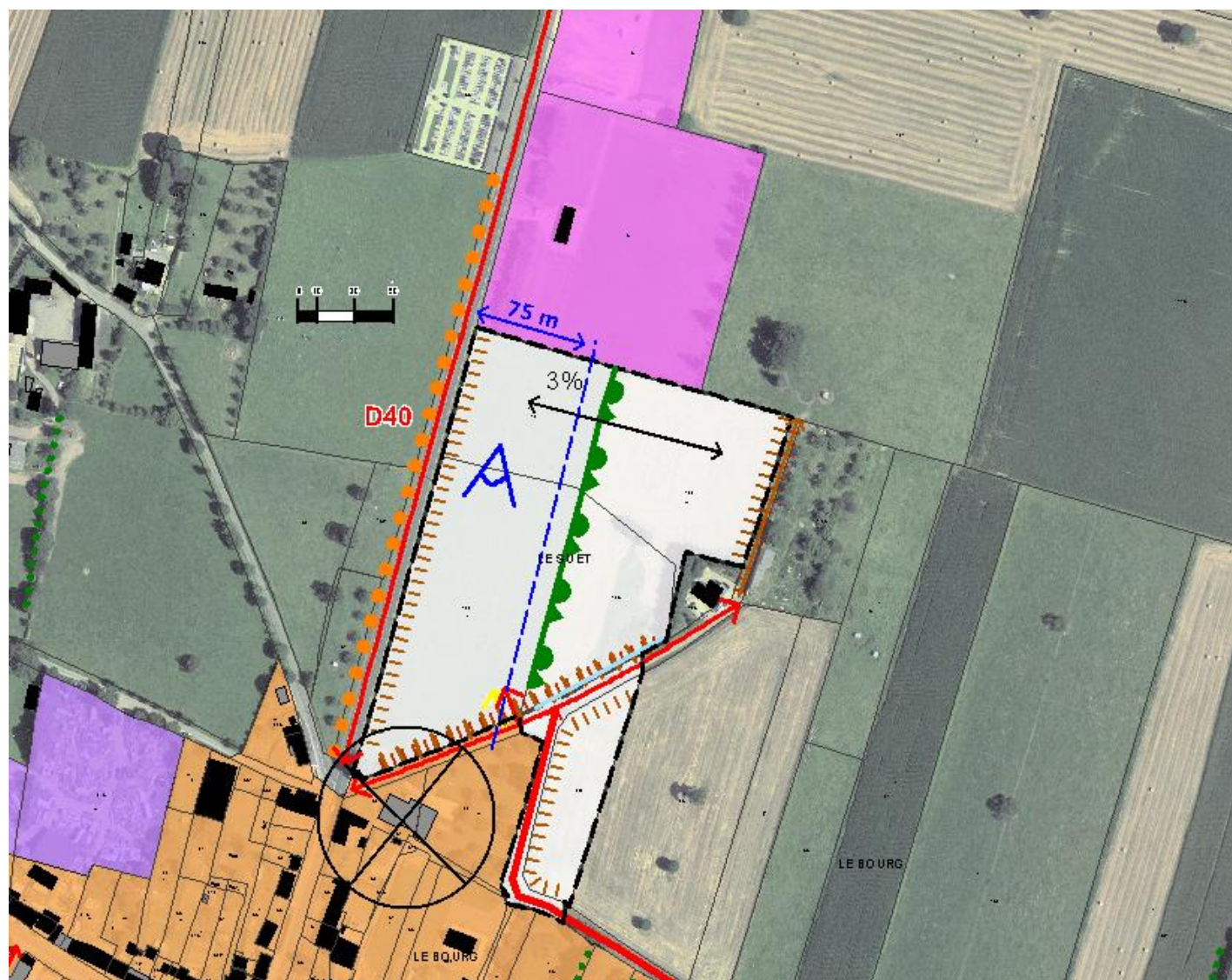


PLANCHE 6

TRAME VIAIRE

- Voie primaire
- - - sans issu
- Chemin d'exploitation
- ← Accès zone AU

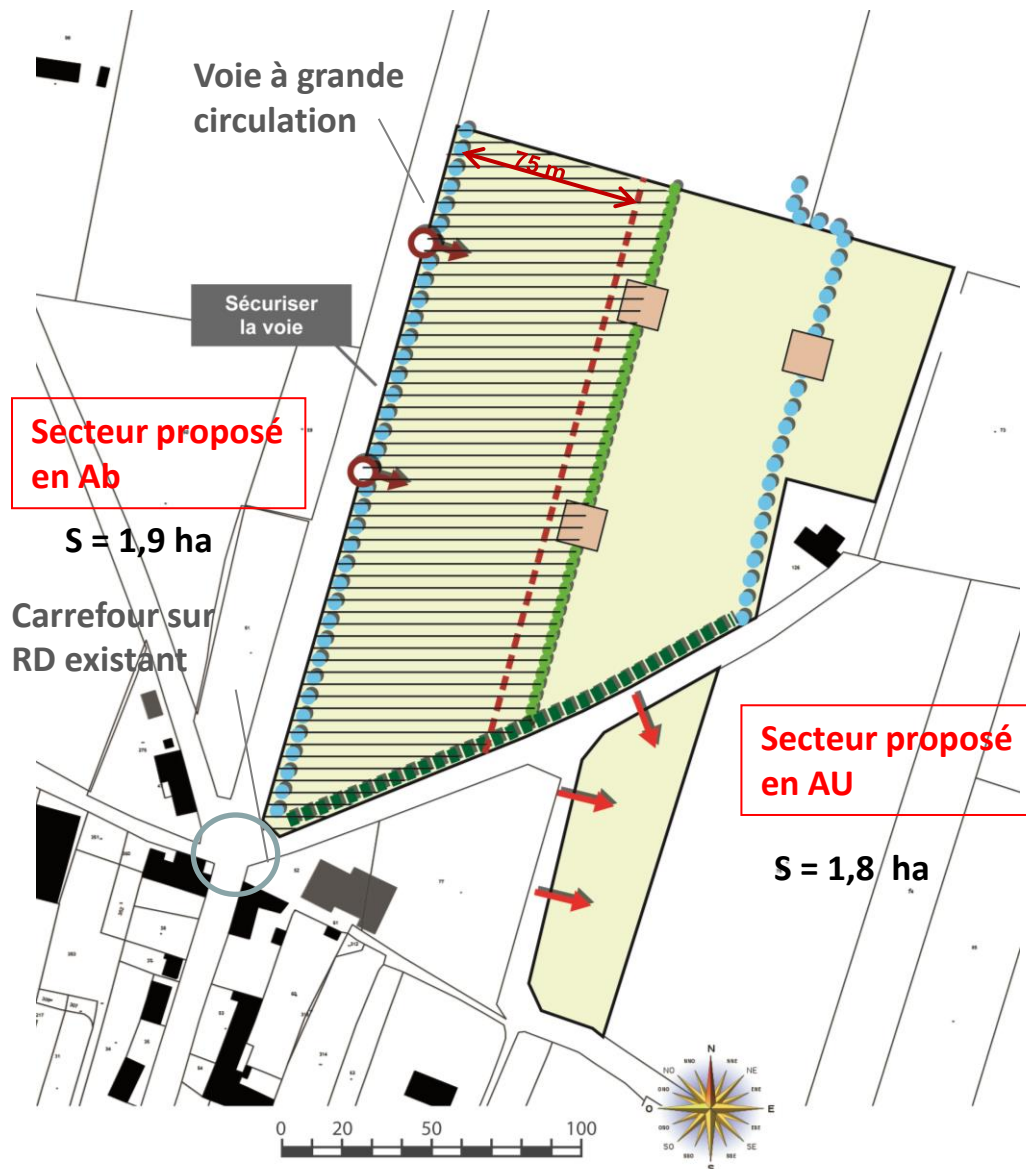
TISSU URBAIN

- Zone AU
- Zone d'habitat
- Zones d'équipements publics
- Zone d'activité
- Bâtiment patrimonial
- ⊕ Bâtiment d'élevage 50 mètres

ENTITES VEGETALE

- Cheminement
- △ Cône de vue
- - - Courbe de niveau
- Fossé
- Haies
- ← Pente terrain
- - - R+Attique
- ||||| Talus
- Haies inventoriées
- Espaces boisés
- Bosquets inventoriés
- Zones humides
- Boisements

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- 35 lots sur l'ensemble
- 13 lots minimum sur le secteur AU
- Densité minimum 11 logements / ha

Aménagement

- Orientation Nord/ Sud des lots
- Assurer les liaisons à terme vers la RD 40

Légende

- Accès principal indicatif à positionner sur la voie communale
- Accès individuel
- Desserte interne
- Haie à conserver
- Haie à créer
- Espace commun
- Liaison douce

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.5 Montanel

Zone n°24

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Montanel : zone n°24

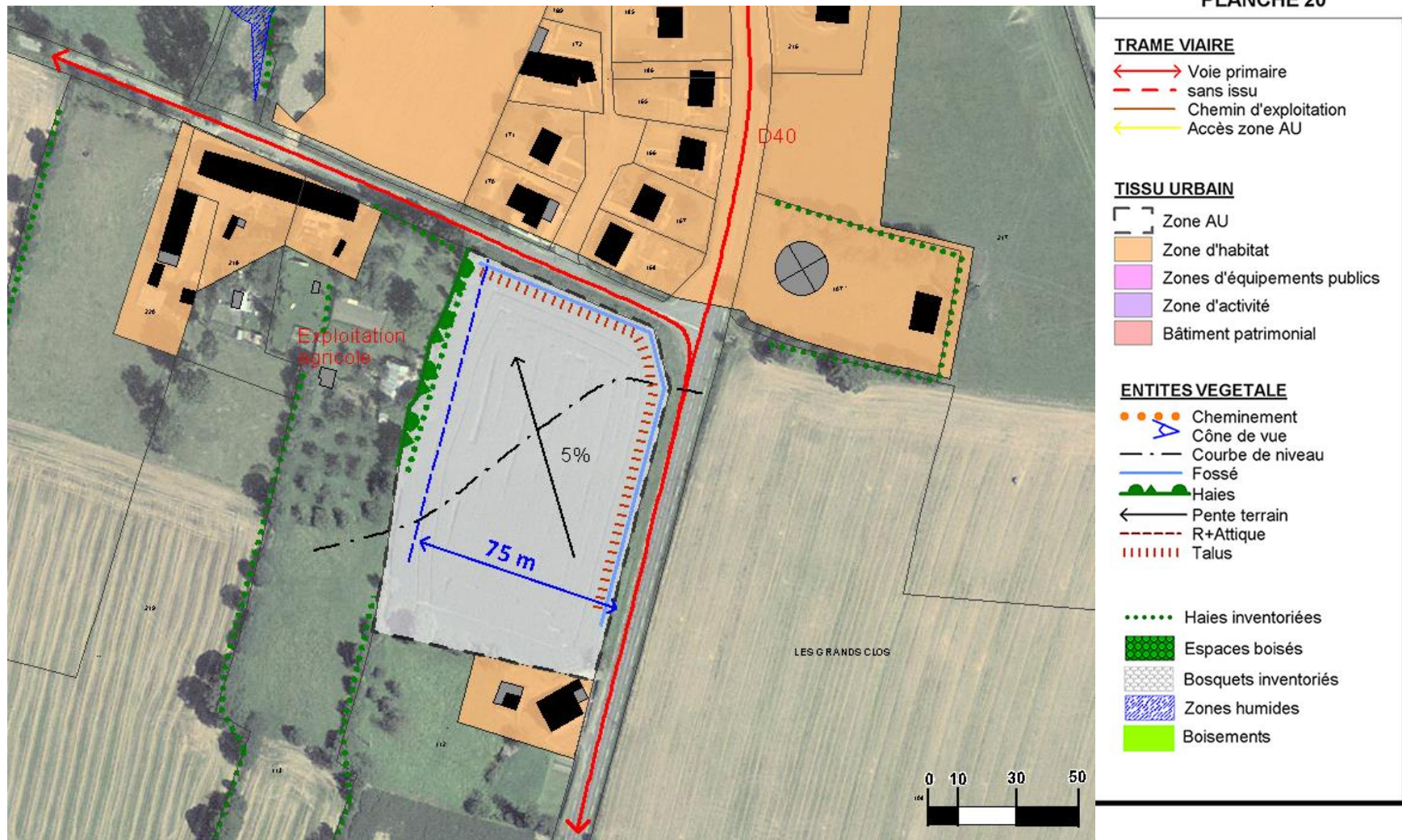
1 zone Ab

Occupation du sol :

- Culture
- haies



Etat des lieux



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur proposé en zone Ab à programmer dans le temps

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.6 Montjoie-Saint-Martin

Zone n° 12

1 secteur AU : 1,4 ha habitat

2.6 MONTJOIE-SAINT-MARTIN

Prise en compte de l'environnement:
milieux naturels

Montjoie-Saint-Martin : zone n°12

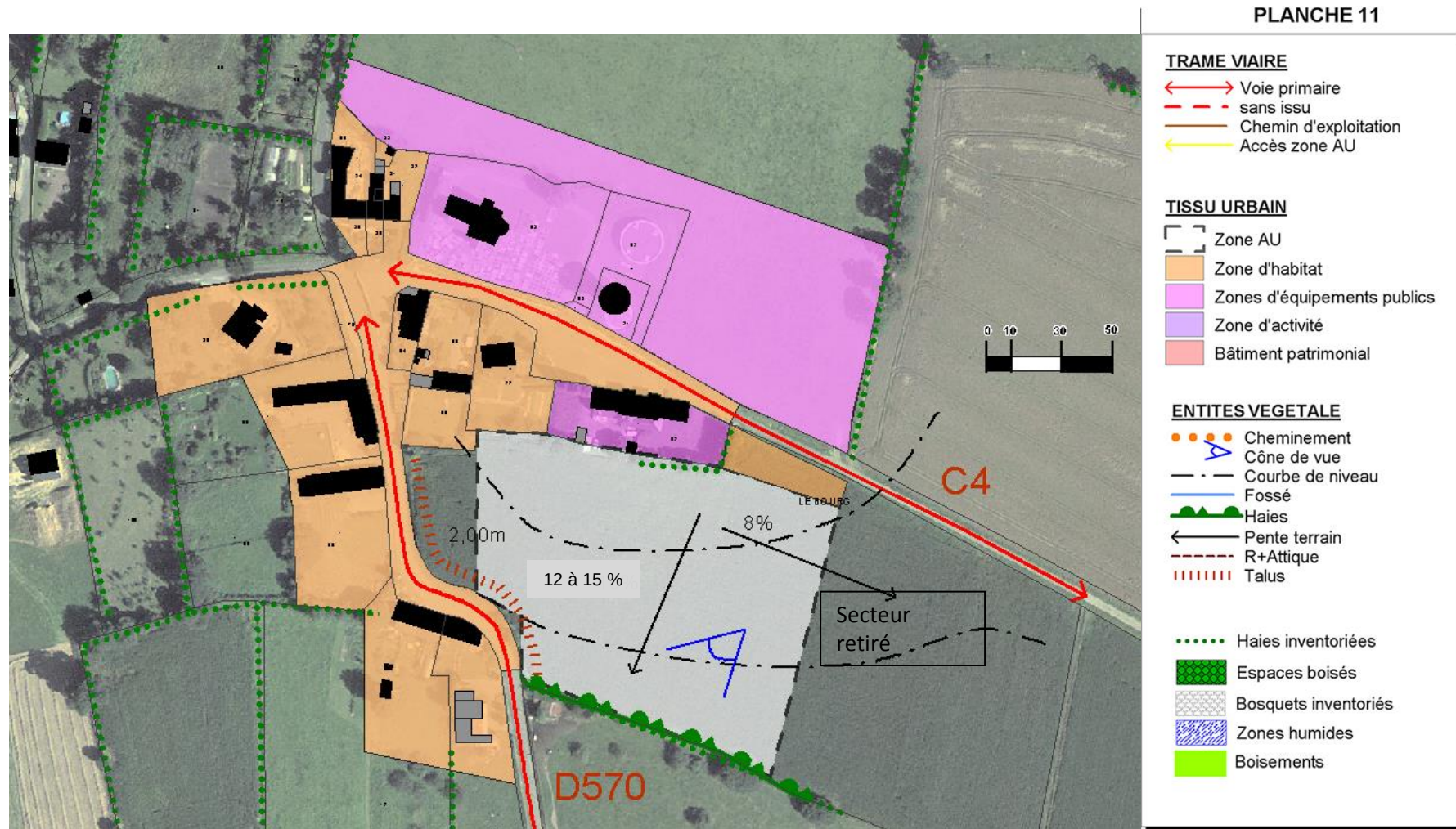
1 Zone AU = 1,4 ha

Occupation du sol :

- culture
- haie



Etat des lieux

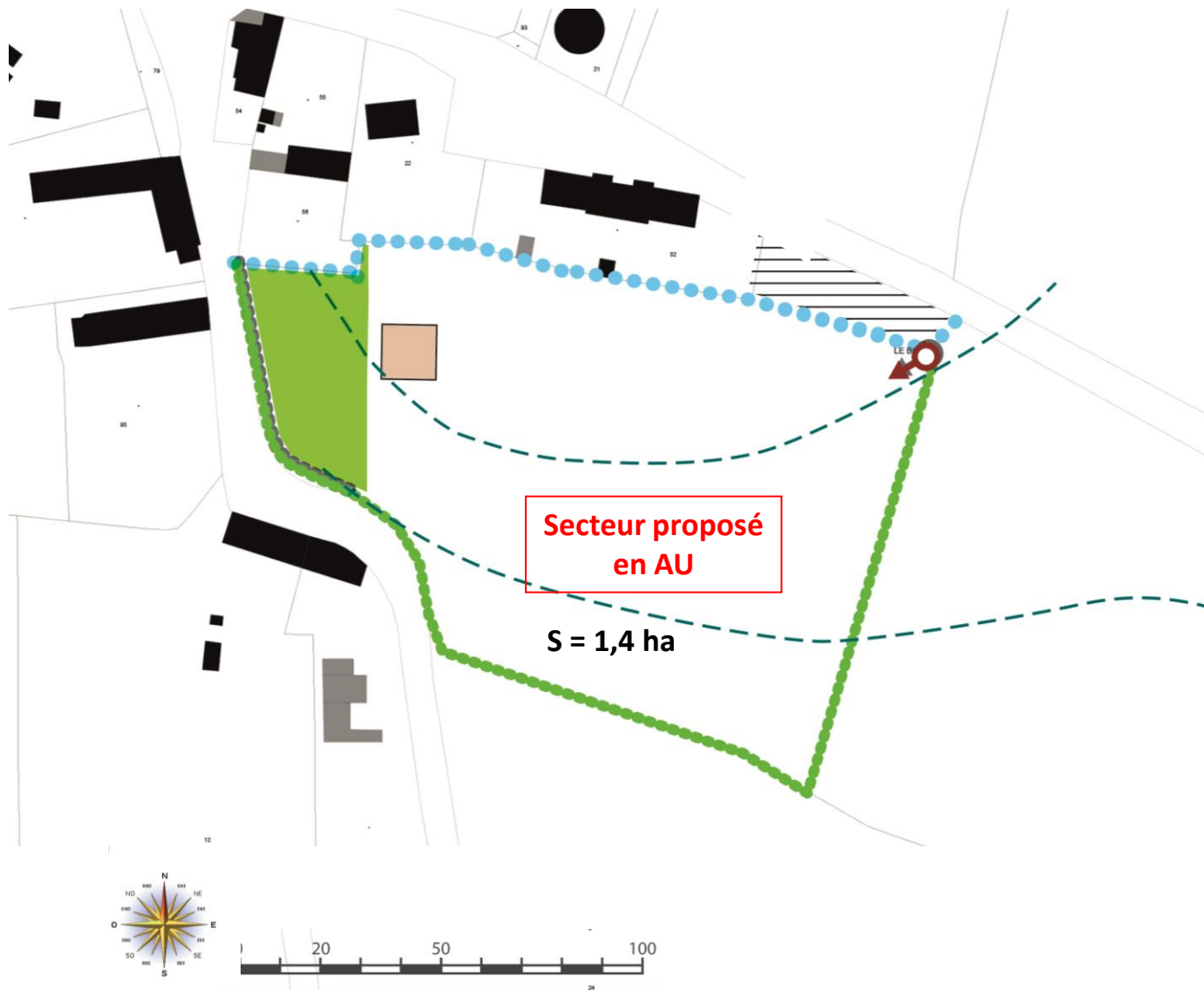


- Secteur à très forte pente

2.6 MONTJOIE-SAINT-MARTIN

Orientations proposées

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- 10 logements
- Densité minimale 8 logements / ha

Aménagement

- Orientation Nord/ Sud des constructions
- Assurer l'intégration dans la pente
- Renforcer la densité des haies en périphérie

Légende

- Accès indicatif à finaliser
- Renforcement de la haie ou création
- Espace public indicatif*
- Courbe de niveau
- Secteur de stationnement public
- Liaison douce
- Zone non bâtie

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.7 Saint-James

Zone n° 13

1 secteur AUz : 4,9 ha Activités tertiaires et/ou de services

Zone n°13 :

1 secteur AU 4,9 ha Habitat

Zone n°14 :

1 secteur AU : 5,83 ha habitat

Zone n°15 :

1 secteur AU : 5,15 ha habitat

1 secteur Ue

Zone n° 16 :

1 secteur AU : 2,96 ha

Zone n° 17:

1 secteur AUz : 5,2 ha Activités

Zone n° 18:

1secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n° 19:

1secteur U

Saint-James : zone n°13 1AUz

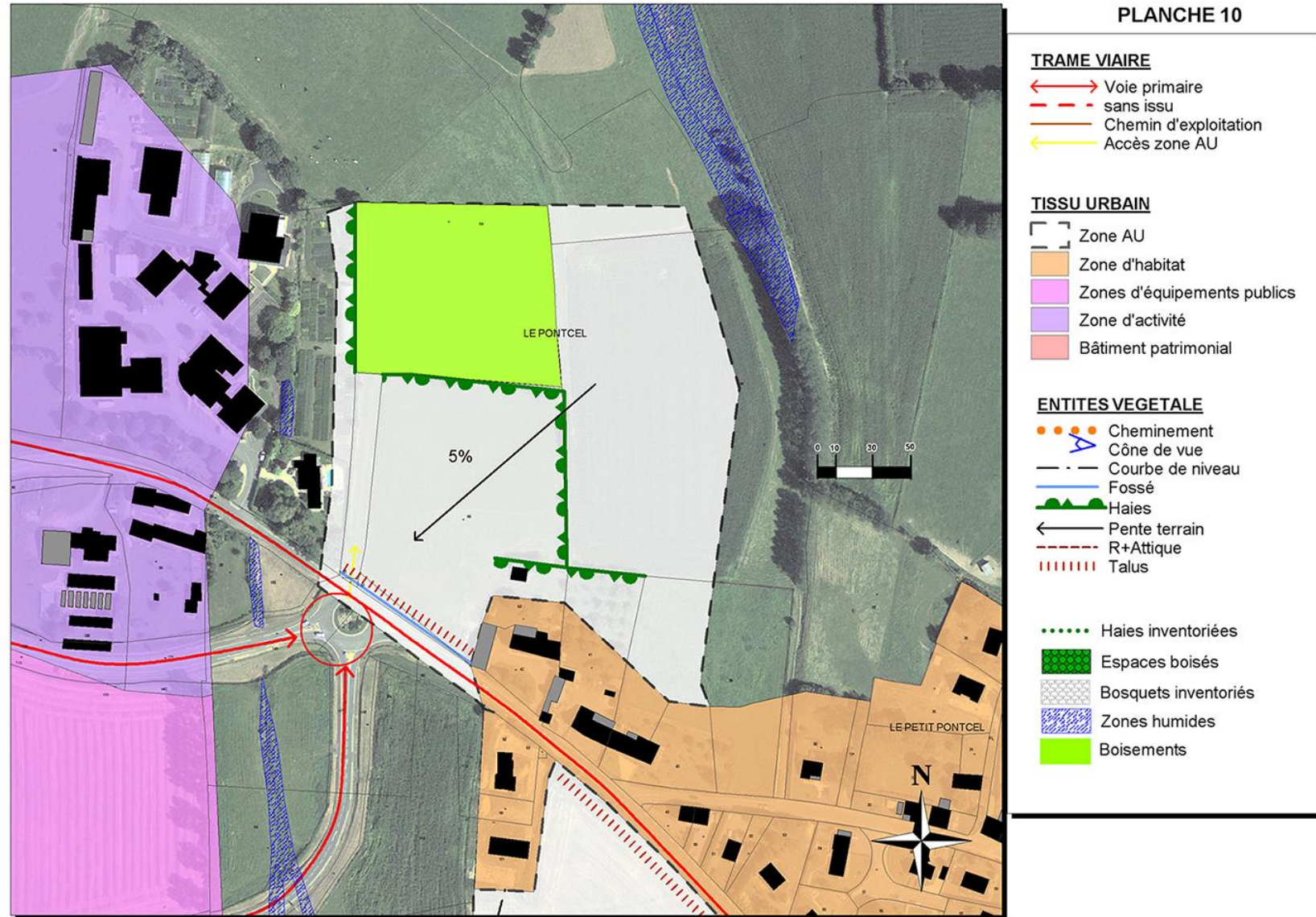
Surface totale = 4,9 ha

Occupation du sol :

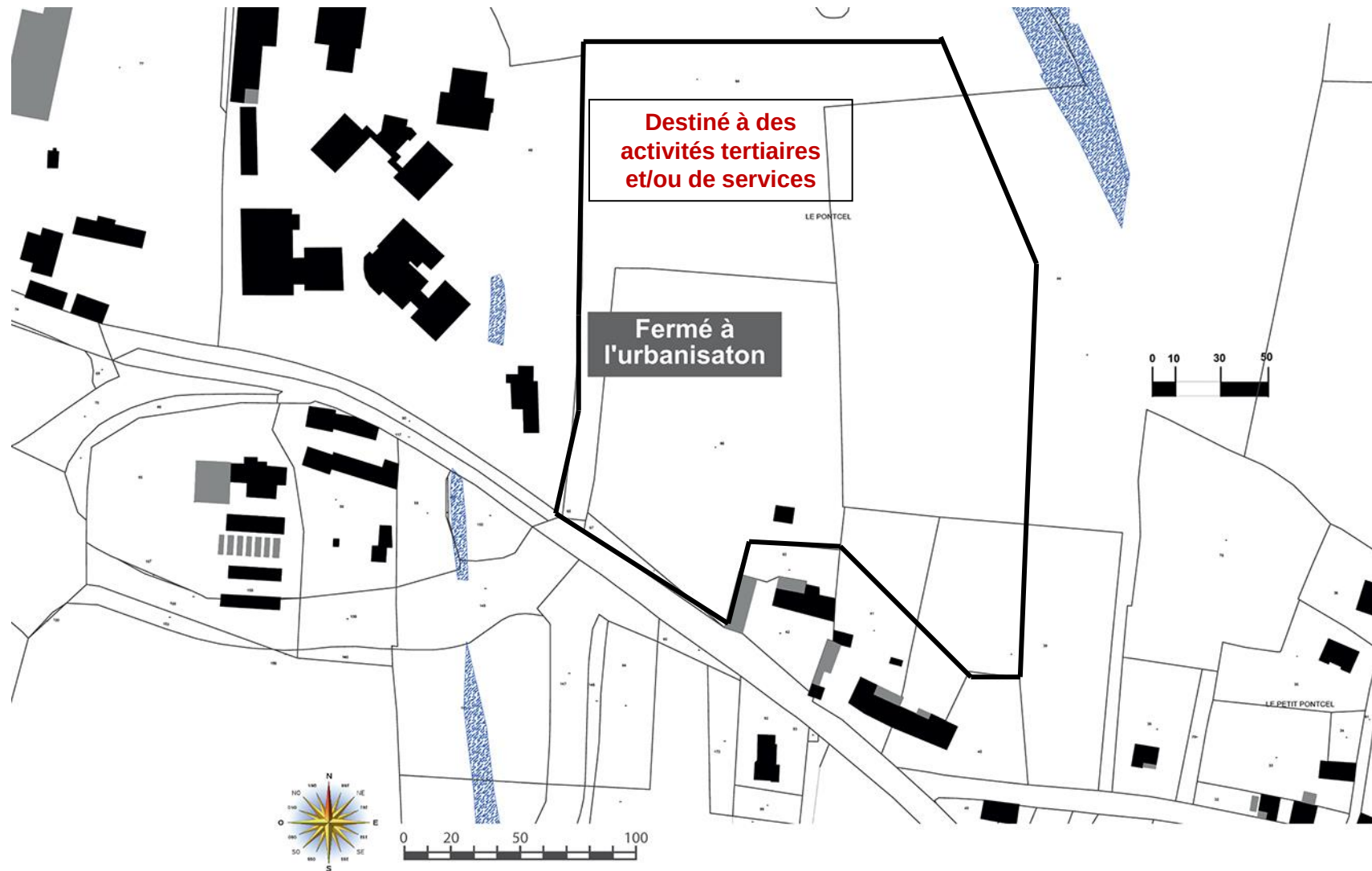
- culture
- prairie
- verger



Etat des lieux



Secteur 1AUz fermé à l'urbanisation



Saint-James : zone n°14

Surface totale = 5,9 ha

Occupation du sol :

- prairies
- verger
- arbres remarquables
- haie



Etat des lieux

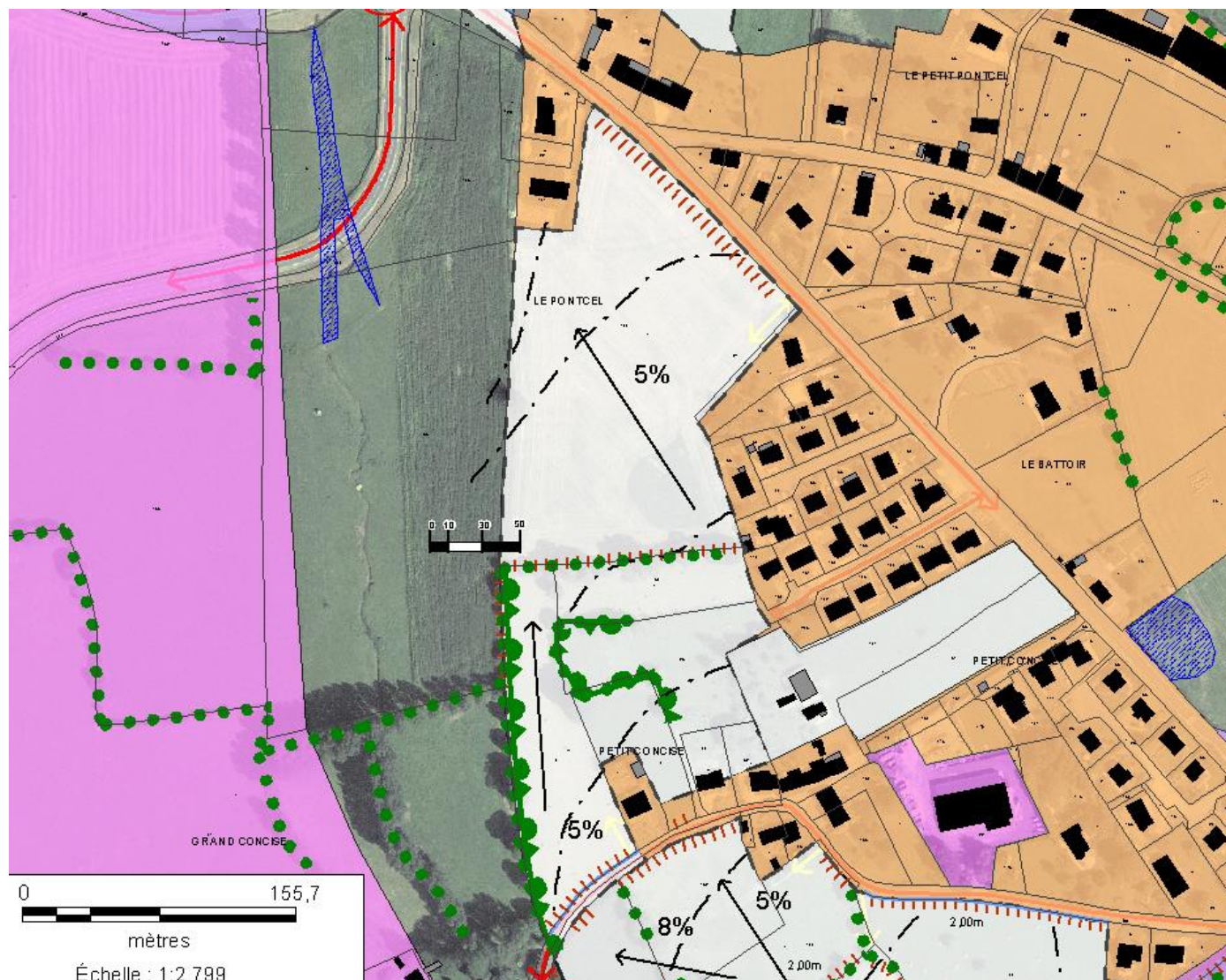


PLANCHE 12

TRAME VIAIRE

- ← Voie primaire
- - - sans issu
- Chemin d'exploitation
- ← Accès zone AU

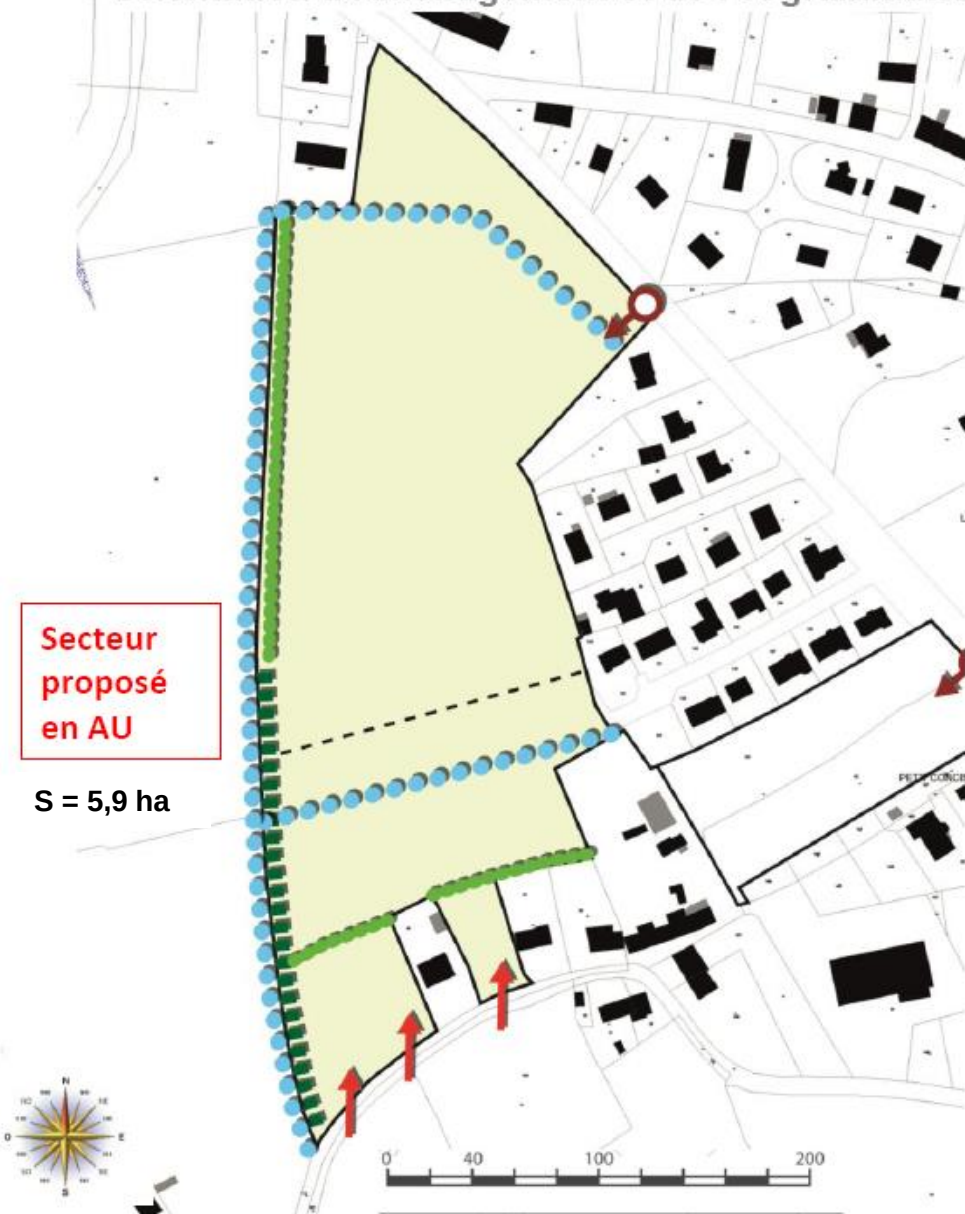
TISSU URBAIN

- Zone AU
- Zone d'habitat
- Zones d'équipements publics
- Zone d'activité
- Bâtiment patrimonial

ENTITES VEGETALE

- Cheminement
- ▲ Cône de vue
- - - Courbe de niveau
- Fossé
- Haies
- ← Pente terrain
- - - R+Attique
- ||||| Talus
- Haies inventoriées
- Espaces boisés
- Bosquets inventoriés
- Zones humides
- Boissements

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- Densité minimale 15 logements / ha
- Renouvellement urbain de l'ancienne ferme
- Potentiel global : 87 logements minimum
- Programme diversifié à mettre en œuvre : maisons groupées, lots libres, locatifs privés, locatifs sociaux (PLUS, PLAI) suivant les besoins identifiés par l'unique bailleur social
- Programmation indicative entre 3 et 5 ans, la programmation pouvant être inversée mais permettre un phasage étalé sur 5 années de production de logements.

Aménagement

- Les accès sont situés en agglomération sur la RD 30

Légende

- ➔ Accès principal indicatif
- Liaison douce
- Haie à créer
- ■ ■ Haie existante
- ➔ Accès individuel potentiel

Saint-James : zone n°15

1 Zone AU = 5,2 ha
1 secteur Ue

Occupation du sol :

- prairies
- arbres remarquables
- haie



Etat des lieux

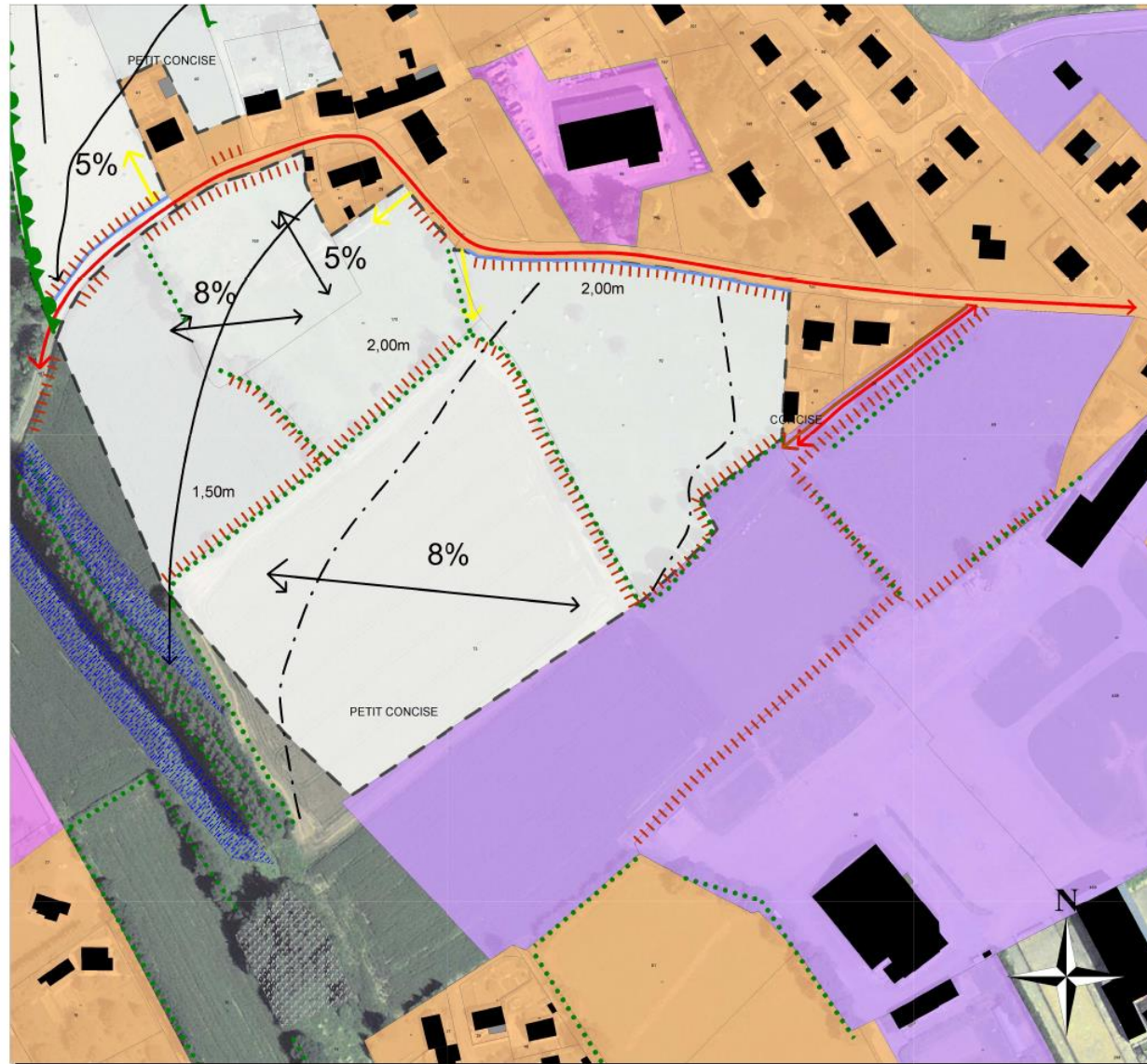


PLANCHE 13

TRAME VIAIRE

- Voie primaire
- - - sans issu
- Chemin d'exploitation
- ← Accès zone AU

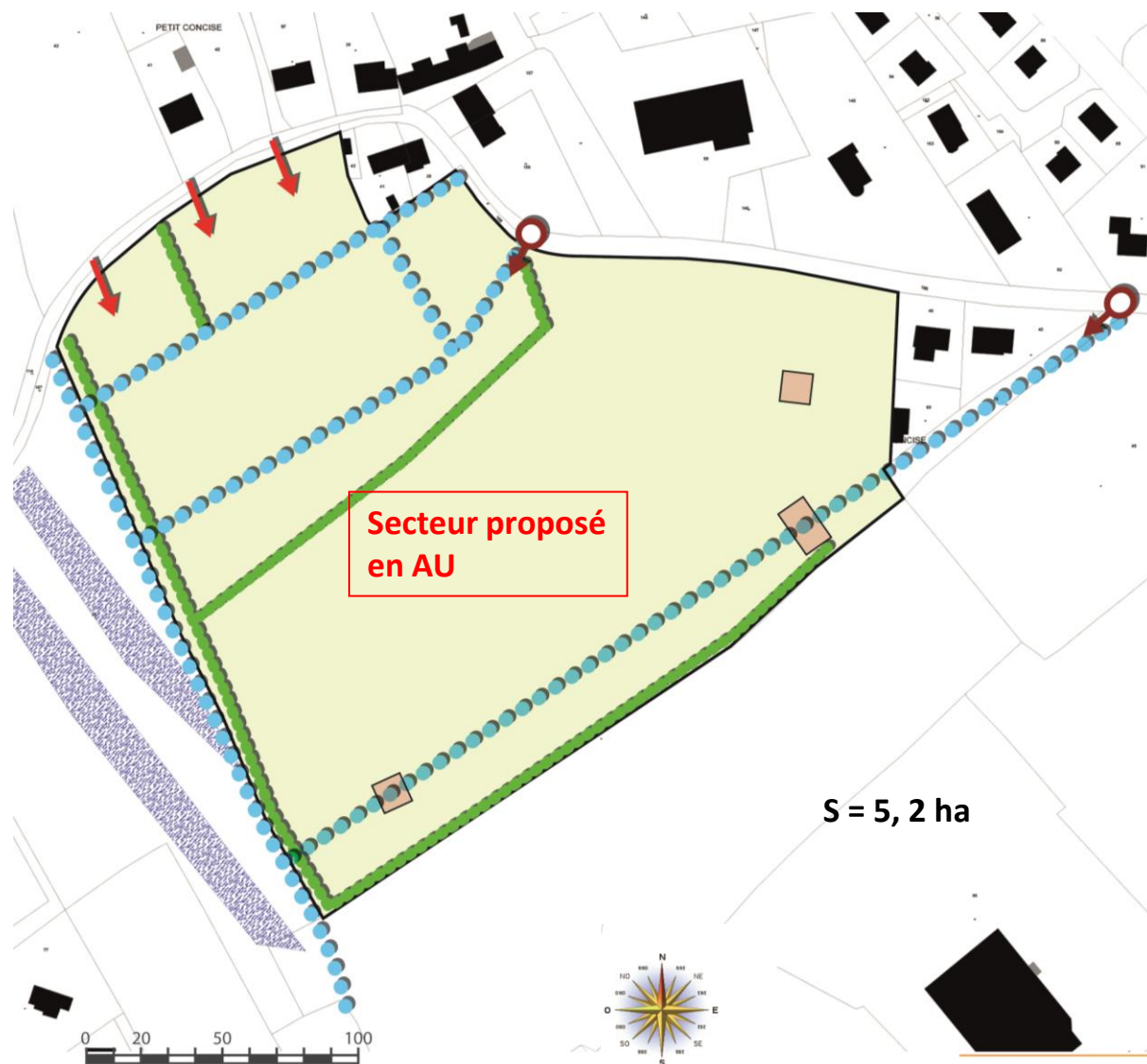
TISSU URBAIN

- Zone AU
- Zone d'habitat
- Zones d'équipements publics
- Zone d'activité
- Bâtiment patrimonial

ENTITES VEGETALE

- Cheminement
- ▲ Cône de vue
- - - Courbe de niveau
- Fossé
- Haies
- ← Pente terrain
- - - R+Attique
- ||||| Talus
- Haies inventoriées
- Espaces boisés
- Bosquets inventoriés
- Zones humides
- Boissements

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- Densité minimale 15 logements / ha
- Potentiel de 75 à 80 logements
- Programme diversifié à mettre en œuvre : maisons groupées, lots libres, locatifs
- Programmation indicative immédiate ou à 3 ans

Aménagement

- Insertion dans la pente à assurer
- Haies existantes à valoriser
- Liaisons douces vers la coulée verte

Légende

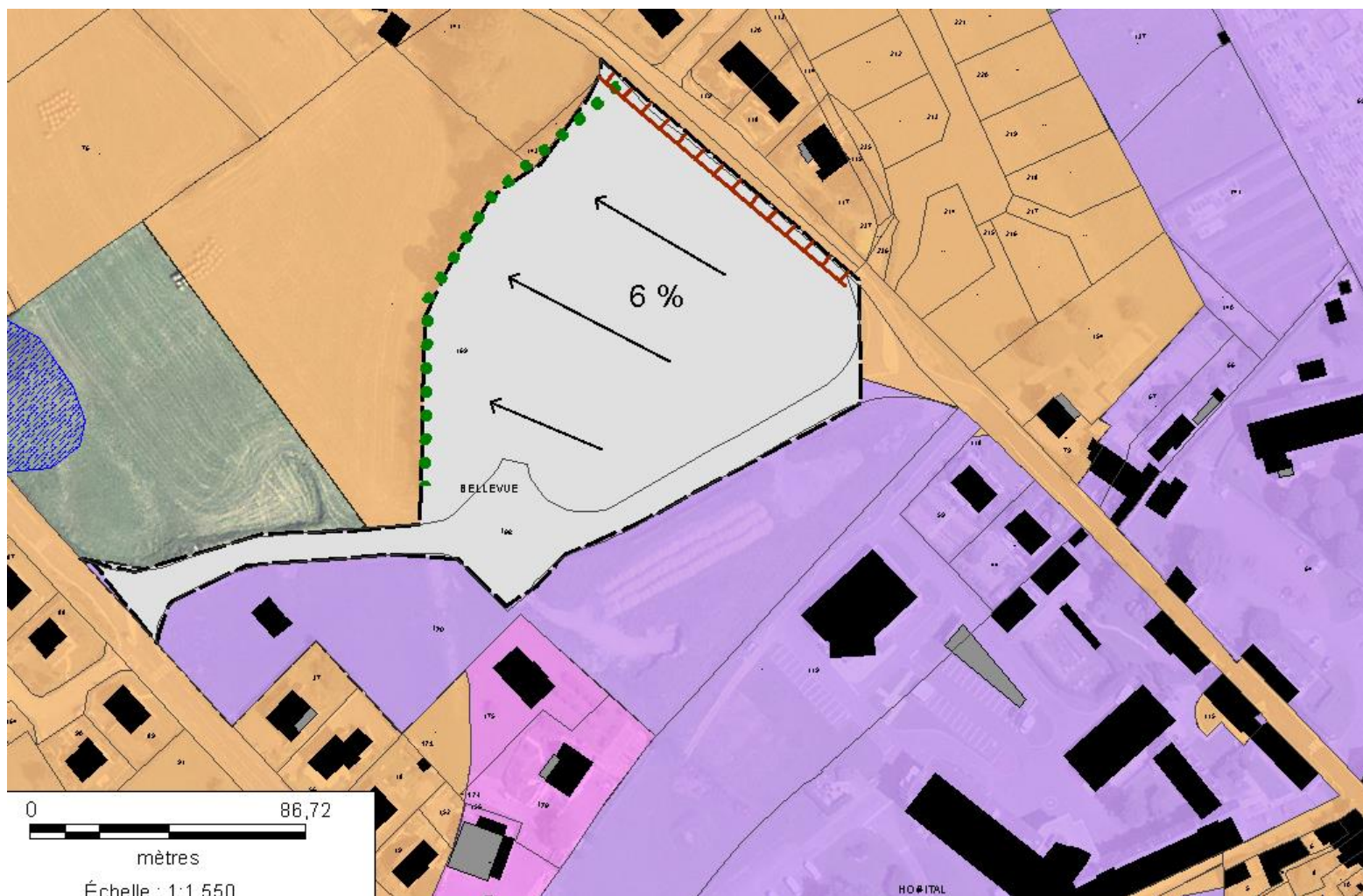
- ➔ Accès principal indicatif
- Liaison douce
- Haie à créer
- Espace commun indicatif
- ➔ Accès individuel indicatif

Saint-James : zone n°16

1 Zone AU = 3 ha



PLANCHE 12



TRAME VIAIRE

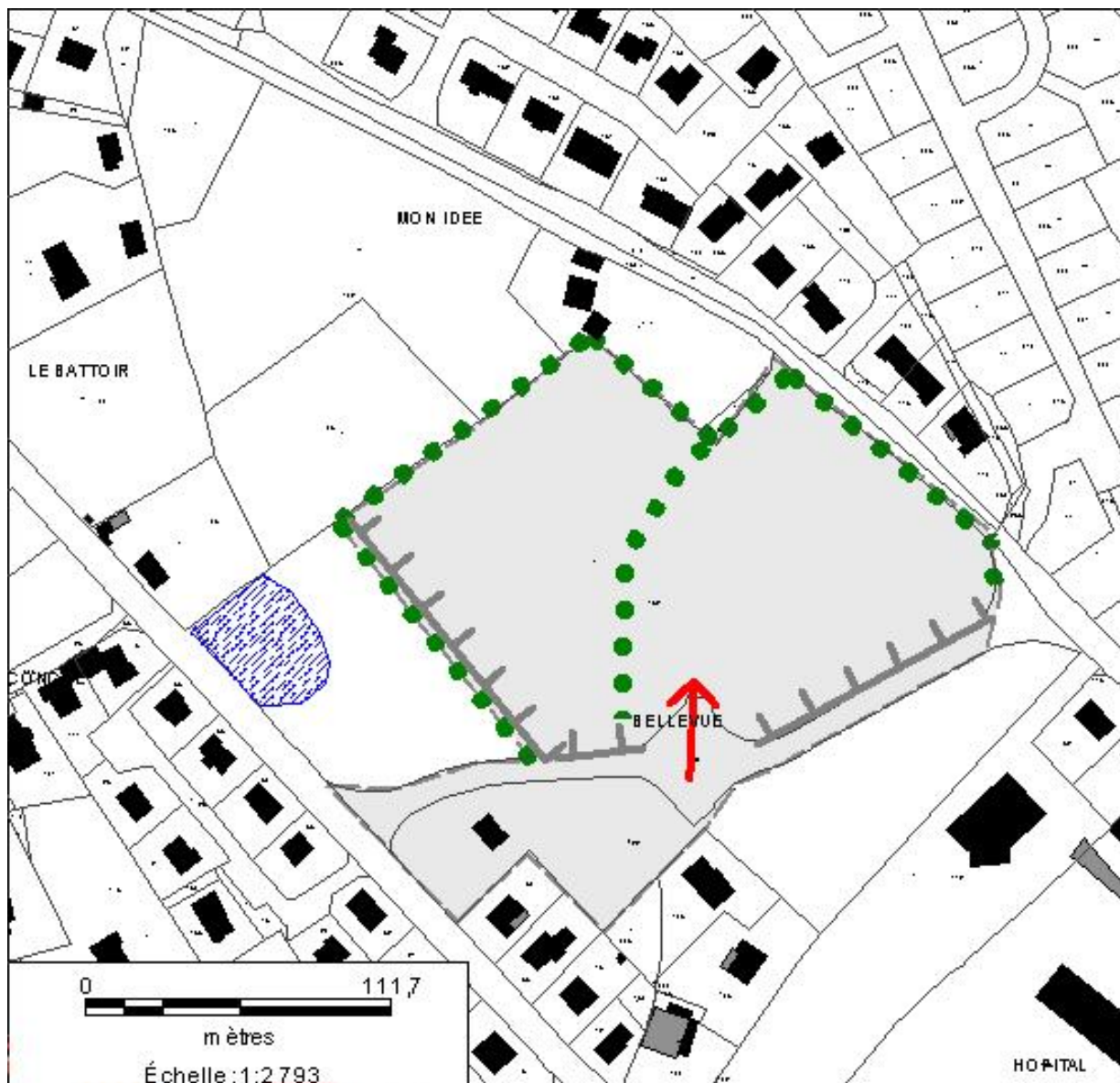
- ← → Voie primaire
- - - sans issu
- Chemin d'exploitation
- ↖ Accès zone AU

TISSU URBAIN

- [] Zone AU
- Orange Zone d'habitat
- Pink Zones d'équipements publics
- Purple Zone d'activité
- Red Bâtiment patrimonial

ENTITES VEGETALE

- Orange dots Cheminement
- Blue triangle Cône de vue
- Black dashed line Courbe de niveau
- Blue line Fossé
- Green line Haies
- Black arrow Pente terrain
- Red dashed line R+Attique
- Red dashed line Talus
- Green dots Haies inventoriées
- Green squares Espaces boisés
- Grey squares Bosquets inventoriés
- Blue squares Zones humides
- Green squares Boisements



Programme

- Densité minimale 15 logements / ha
- Potentiel de 35 logements
- Programme diversifié à mettre en œuvre, même phase sur l'ensemble de la zone
- Programmation entre 0 et 2 ans

Aménagement

- Insertion dans la pente à assurer
- Haies existantes à valoriser

Légende

- Accès indicatif sur carrefour giratoire existant
- • • • Haie à préserver et à renforcer
- ||||| Façade urbaine à constituer

Saint-James : zone n°17

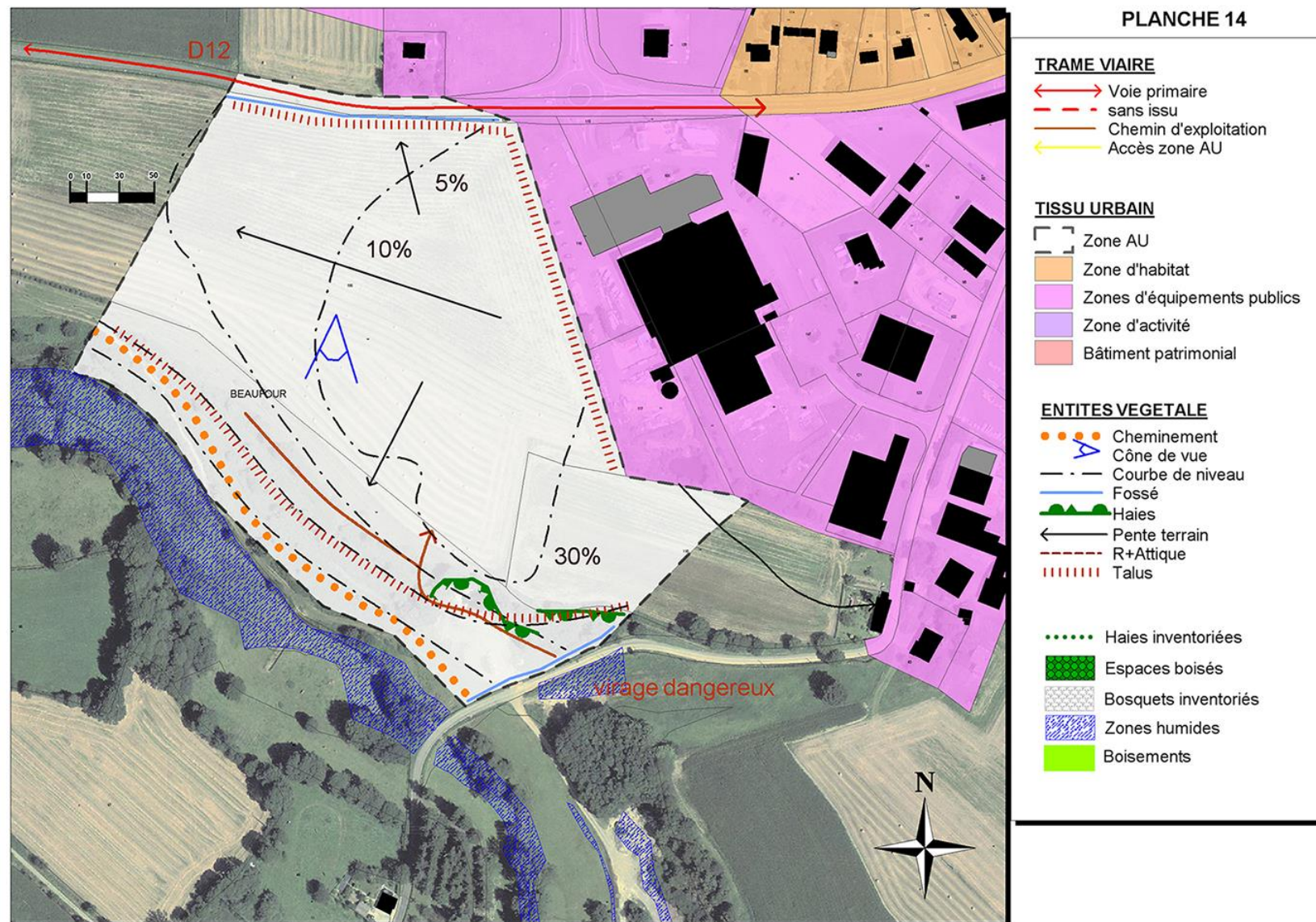
Surface zone AUz = 5,2 ha

Occupation du sol :

- prairies
- coteau boisé
- haies

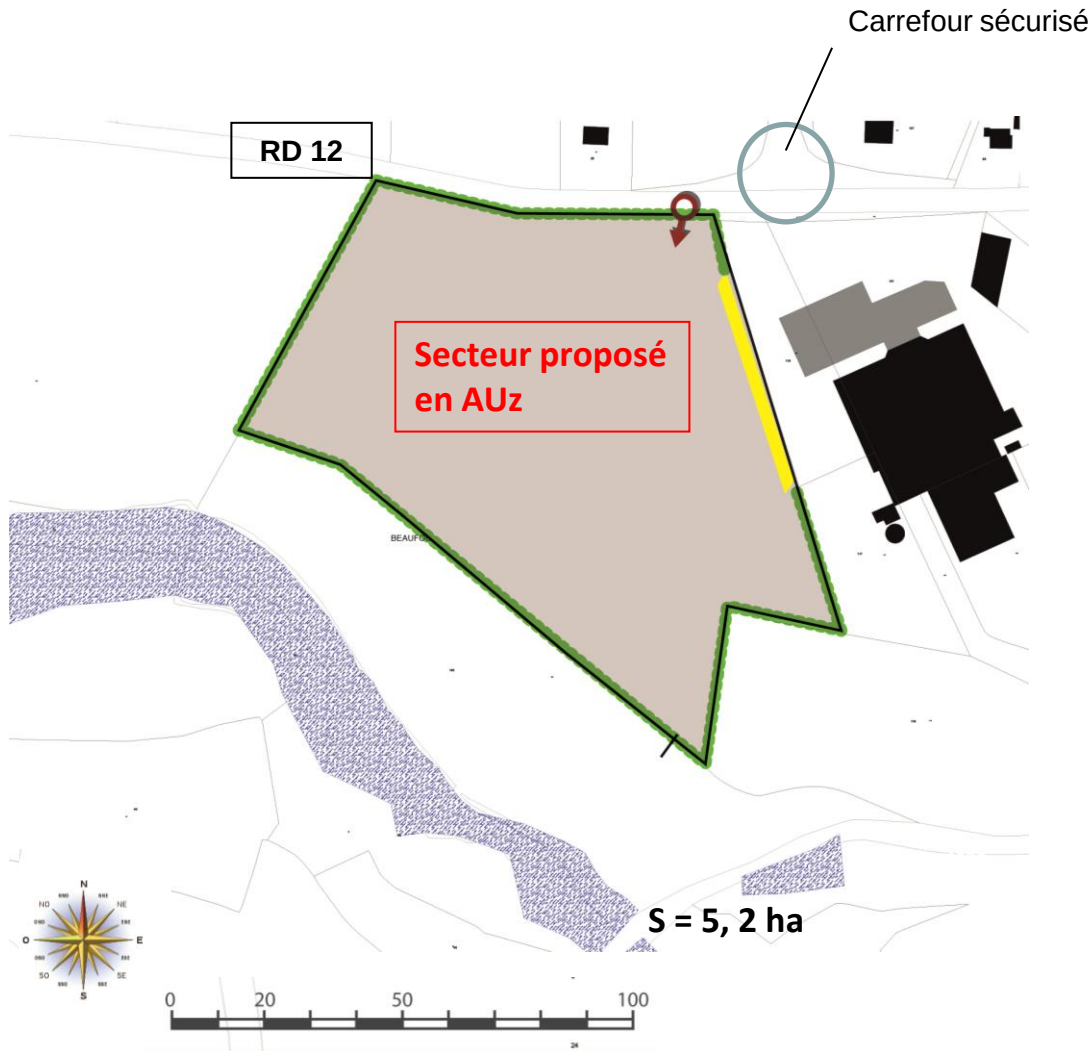


Etat des lieux



2.7 SAINT-JAMES

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientations proposées

Programme

- Ce secteur proposé en ouverture à l'urbanisation est destiné à accueillir préférentiellement des activités de commerces (moyennes surfaces ou petites surfaces spécialisées) ou des activités de services en cohérence avec le commerce existant

Aménagement

- Une haie périphérique dense est destinée à assurer l'intégration du projet et masquer les points de vue réciproques vers la Baie du Mont Saint Michel
- L'accès sur la RD 12 reste indicatif
- L'aménagement devra intégrer une bonne insertion dans la pente
- Le lien avec le super U limitrophe reste à finaliser

Légende

-  Accès indicatif
-  Haie dense et haute à planter
-  Lien fonctionnel avec le Super-U à finaliser

Saint-James : zone n°18

1 zone Ab



Saint-James : zone n°19

1 secteur U



Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.8 Saint-Aubin-de-Terregatte

Zone n° 2

1 secteur AU : 0,8 ha habitat

1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n° 3

1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°4

1 secteur AU : 1 ha habitat

2.8 SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE

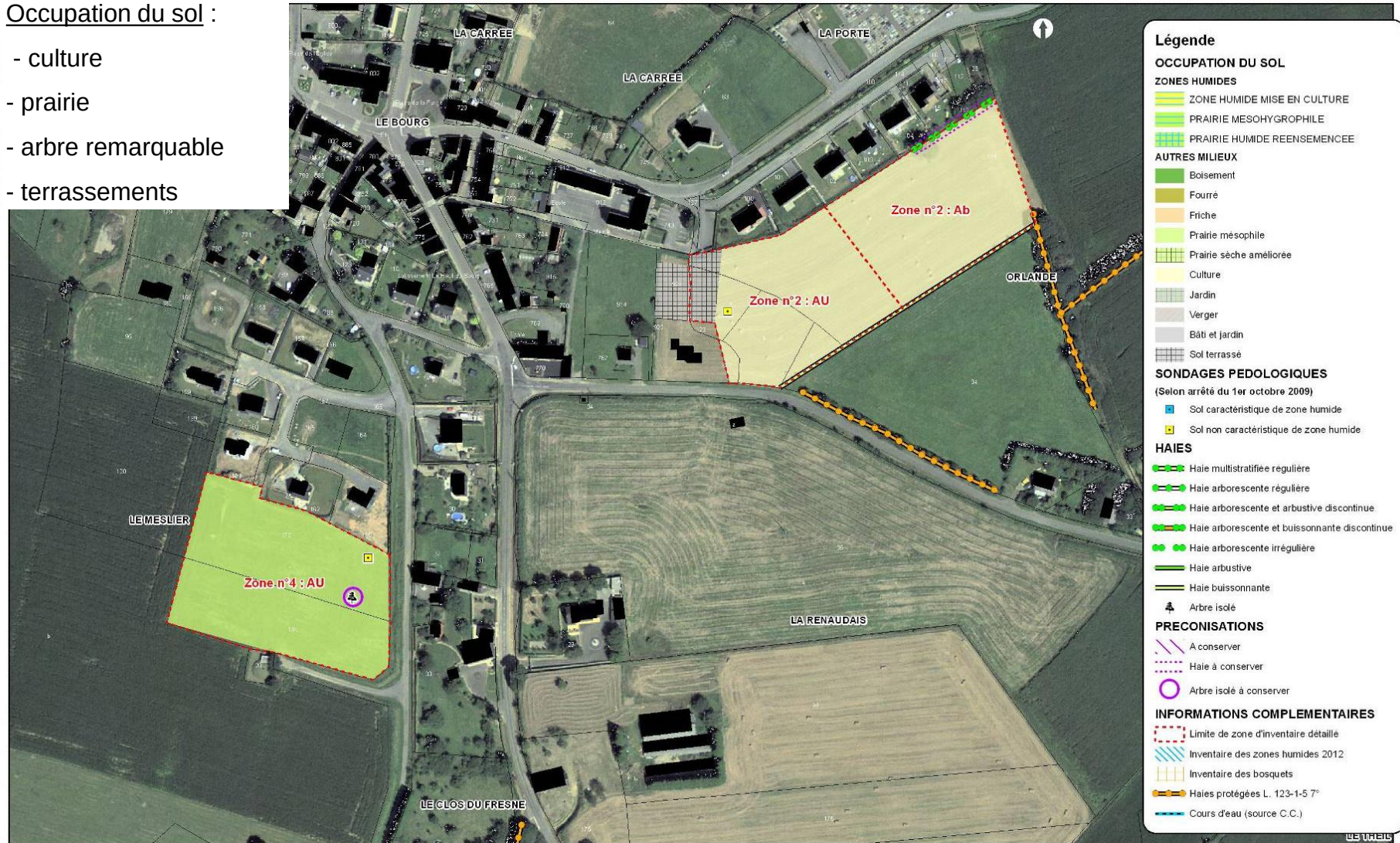
Prise en compte de l'environnement :
Milieux naturels

Saint-Aubin-de-Terregatte : Zones n°2 et 4

Zone AU 2 = 0,8 ha
Zone AU 4 = 1 ha
Zone Ab

Occupation du sol :

- culture
- prairie
- arbre remarquable
- terrassements



2.8 SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE

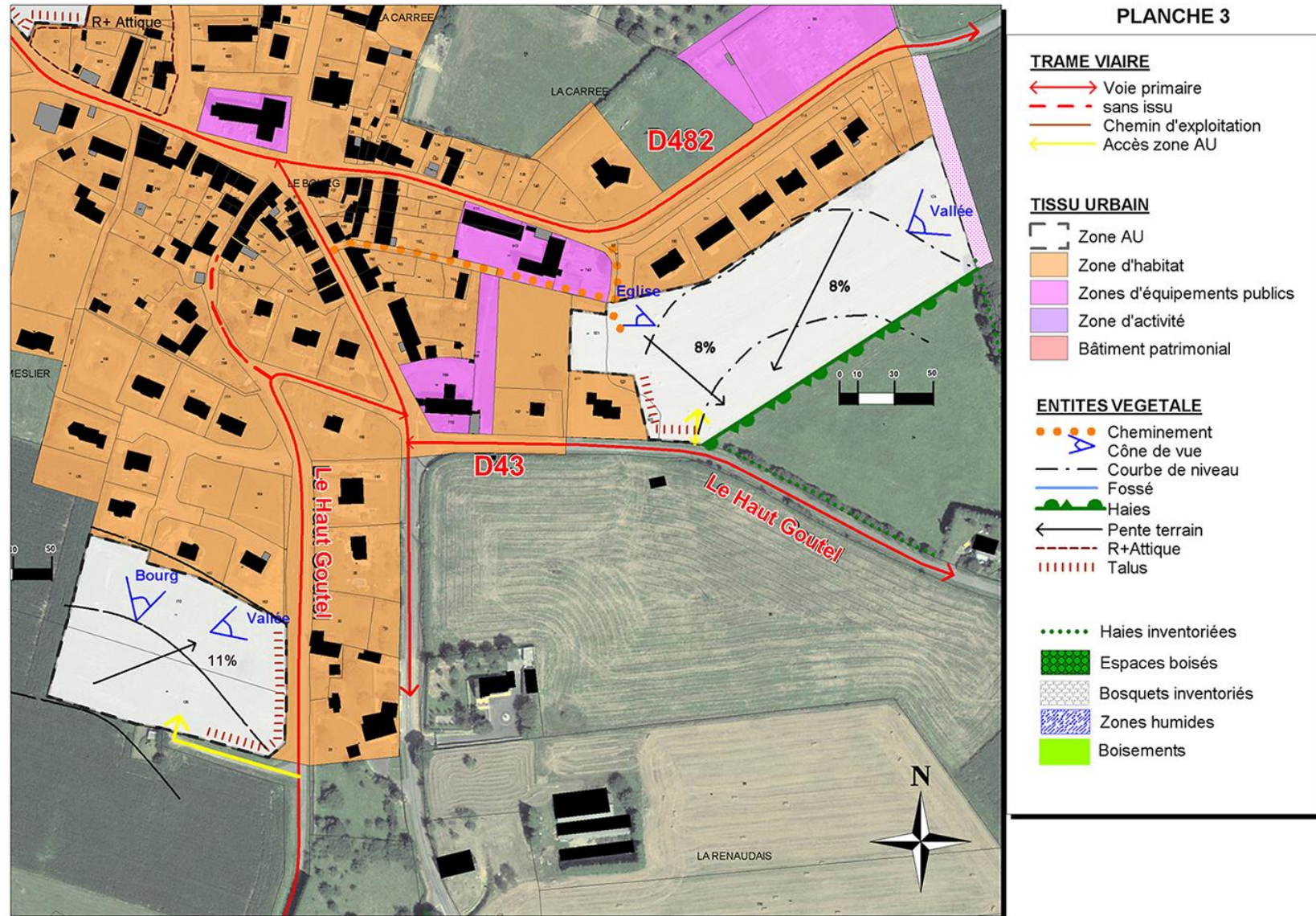
Prise en compte de l'environnement :

Milieux naturels

Saint-Aubin-de-Terregatte : Zone n°3 - Secteur identifié en Ab



Etat des lieux



2.8 SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE

Orientations proposées pour la zone AU n°2 (0,76 ha)

Programme

- 16 à 20 logements
- Densité minimale 11 logements/hectare

Aménagement

- Accès sur RD 43 à sécuriser
- Utilisation de tous les accès potentiels y compris par la zone U à finaliser
- Orientation Nord/Sud préférentielle
- Liaison douce Nord/Sud à valoriser

Légende

-  Accès individuel
-  Haie à créer
-  Liaison douce



Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.9 Saint-Laurent-de-Terregatte

Zone n°1

1 secteur AU : 1,5 ha

1 secteur AU : 1,4 ha

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.9 SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE

Prise en compte de l'environnement : milieux naturels

Saint-Laurent-de-Terregatte - Zone n°1

1 Zone AU = 1,5 ha

1 Zone AU = 1,4 ha

1 secteur Ab

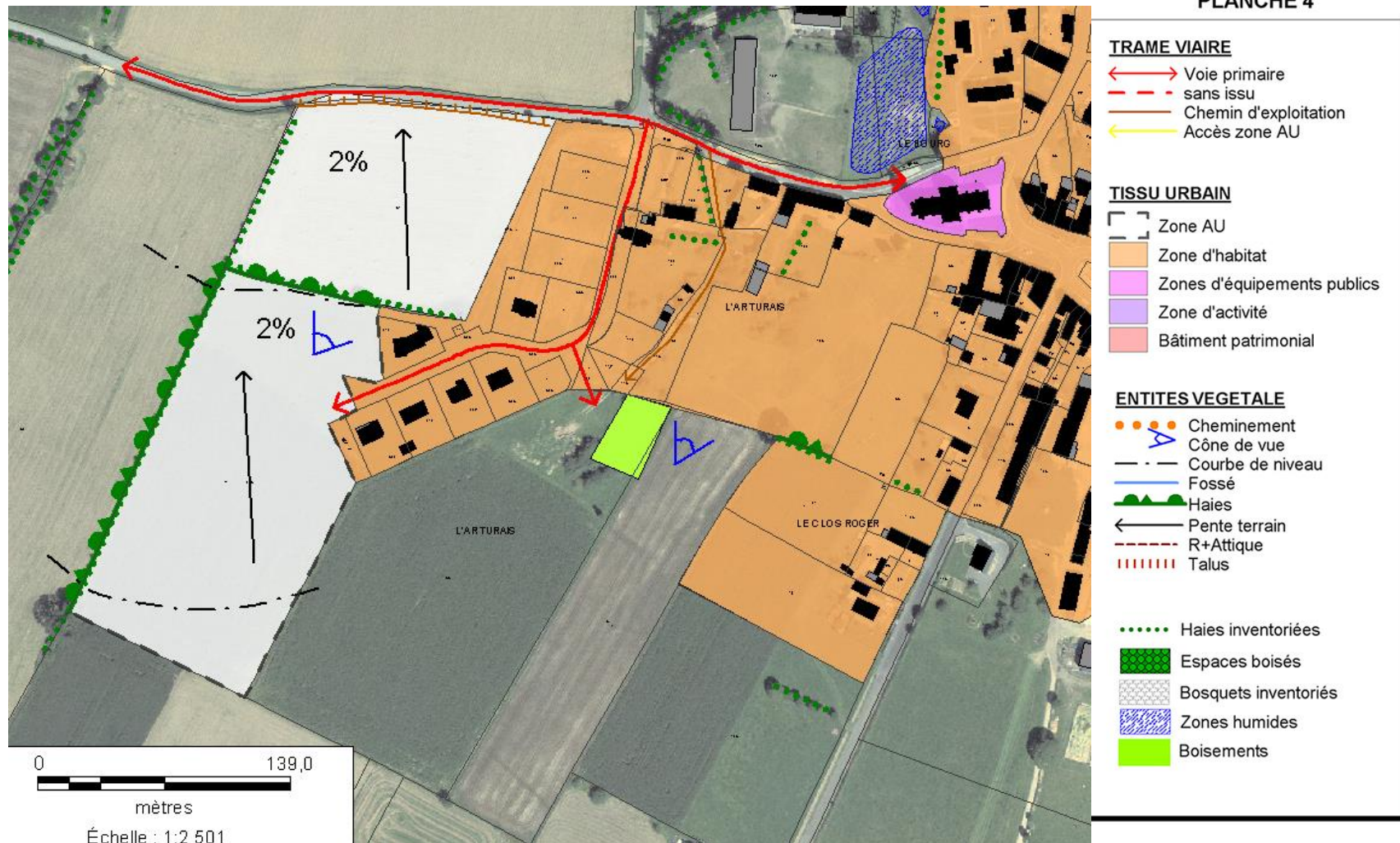
Occupation du sol :

- culture
- prairie
- verger
- arbre remarquable à conserver
- haie à conserver

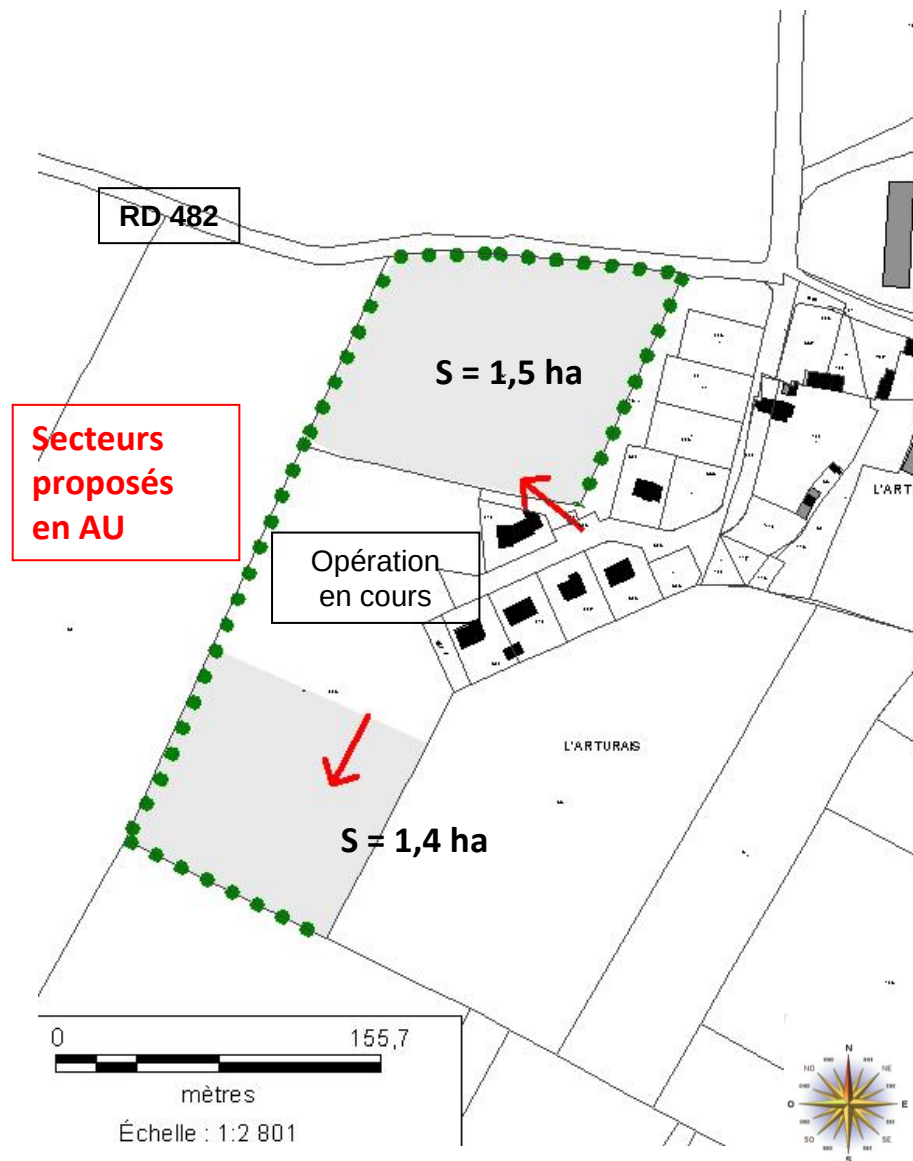


Etat des lieux

PLANCHE 4



Etat des lieux



Programme

- Le secteur proposé est en continuité de l'urbanisation engagée par la commune avec une maîtrise foncière acquise
- Les deux secteurs AU de 1,5 hectare et 1,4 ha représentent un potentiel minimal de 15 et 13 logements
- La densité minimale devra être de 11 logements / hectare

Aménagement

- Des accès sont à prévoir à partir du secteur en cours de construction
- Une haie périphérique devra assurer l'intégration paysagère

Légende

- ● ● Haie
- Accès indicatif

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.10 Saint-Senier-de-Beuvron

Zone n°5

1 secteur AU : 0,5 ha

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Saint-Senier-de-Beuvron : Zone n°5

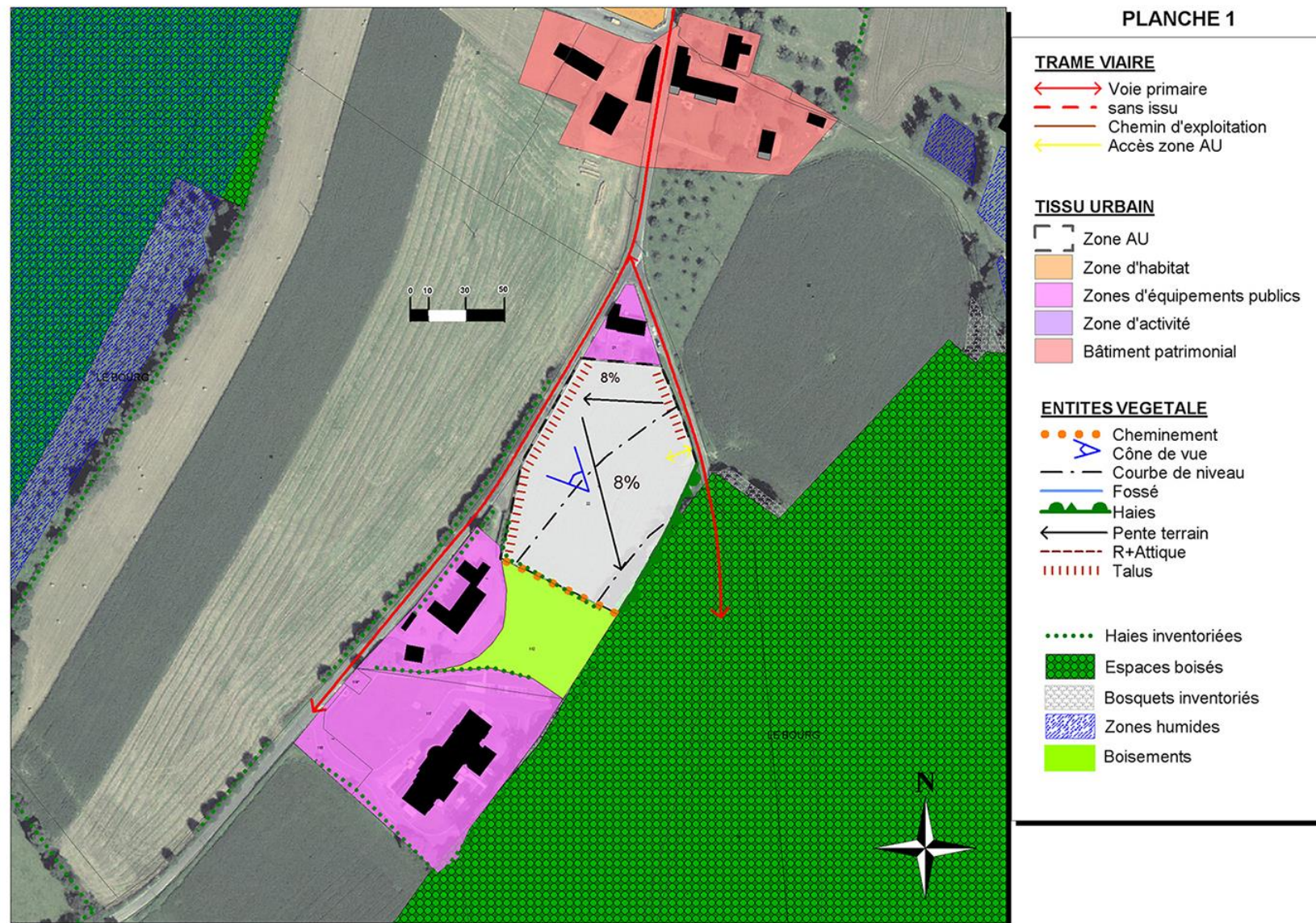
1 Zone AU = 0,5 ha
1 secteur Ab

Occupation du sol :

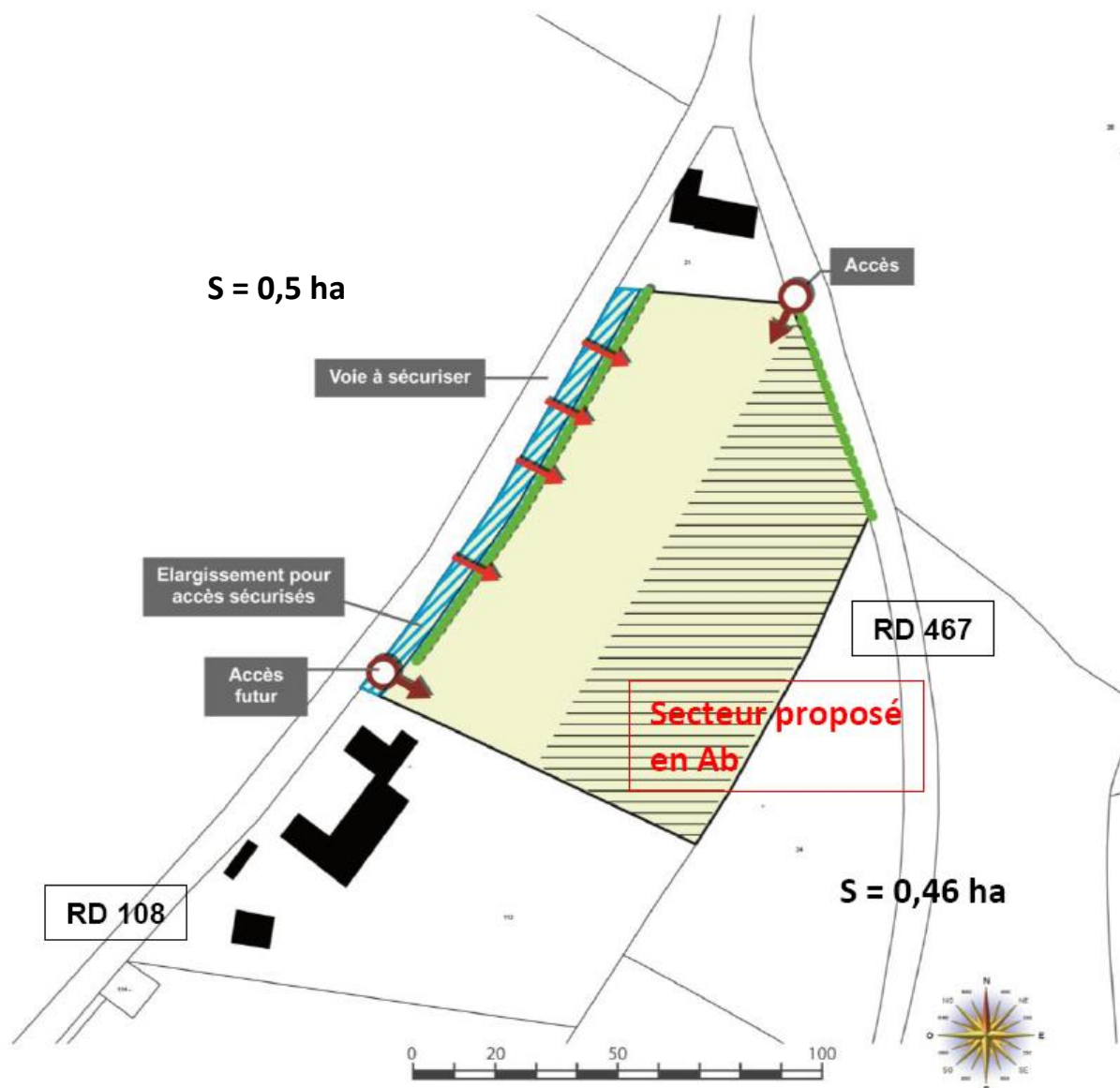
- culture
- haie



Etat des lieux



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- Sur ce secteur qui accueille des bâtiments publics, la densité minimale sera de 11 logements/ hectare
- La diversité du programme est assurée par l'existant

Aménagement

- Accès individuels sur la R108
- Recul d'implantation de 5 mètres minimum

Légende

- Recul pour sécuriser accès
- Décaissement de 1 mètre
- Accès principal
- Accès groupé 2 lots
- Haie à créer

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.11 –Villiers-le-Pré

Zone n°9

1 secteur AU : 0,7 ha

1 Secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

2.11 VILLIERS-LE-PRE

Villiers-Le-Pré : Zone n°9

1 Zone AU : 0,7 Ha

1 Zone Ab

milieux
paysagers

Occupation du sol :

- culture



Etat des lieux

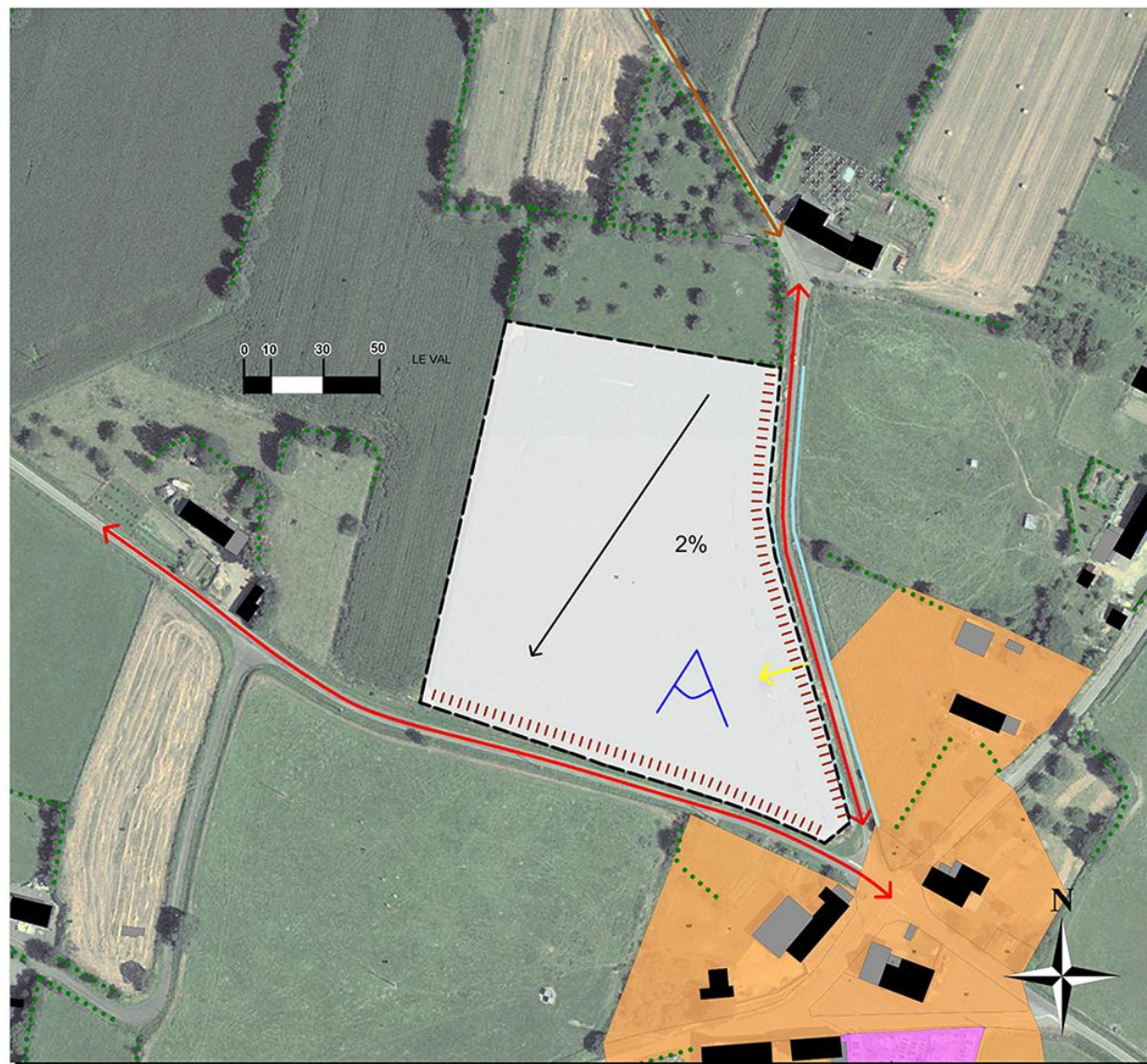


PLANCHE 8

TRAME VIAIRE

- ← Voie primaire
- - - sans issu
- Chemin d'exploitation
- ← Accès zone AU

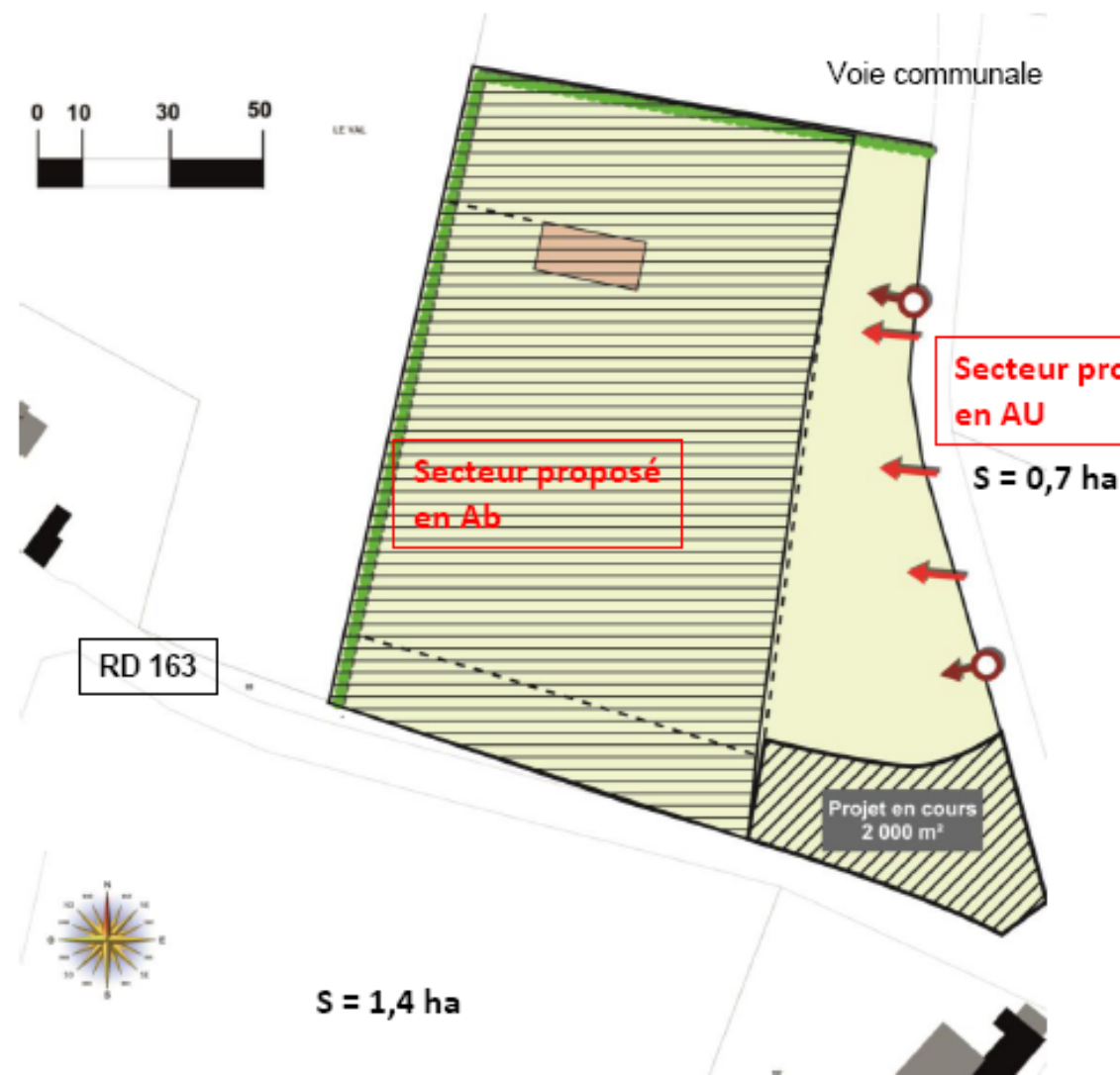
TISSU URBAIN

- Zone AU
- Zone d'habitat
- Zones d'équipements publics
- Zone d'activité
- Bâtiment patrimonial

ENTITES VEGETALE

- Cheminement
- ▲ Cône de vue
- - - Courbe de niveau
- Fossé
- Haies
- ← Pente terrain
- - - R+Attique
- ||||| Talus
- Haies inventoriées
- Espaces boisés
- Bosquets inventoriés
- Zones humides
- Boissements

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Programme

- 10 logements à l'hectare
- 20 logements minimum

Aménagement

- Des accès sur la RD 163
- Des accès sur voie communale
- Orientation Nord/Sud préférentielle

Légende

- ➔ Accès principal
- ➔ Accès individuel
- Haie à créer

Rappel :

Les planches cartographiques « Etat initial de l'Environnement » et « Etat des lieux » présentées ci-après peuvent identifier des zones inconstructibles Ab afin de tenir compte de leur présence dans l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers, ces zones Ab ont été proposées pour être préservées de toute construction y compris agricole compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les zones Ab ne sont donc pas à considérer comme des zones potentielles à ajouter aux secteurs AU.

2.12 –Vergoncey

Zone n°10

1 secteur Ab identifié dans l'état initial de l'environnement

Zone n°11

1 secteur Ua

2.12 VERGONCEY

Prise en compte de l'environnement :
milieux paysagers

Vergoncey :

Zone n°10

Zone n°11

1 Zone Ab

1 zone Ua

