

Département de la Manche
Communauté de communes de Saint-James

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Elaboration

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

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) Le territoire communautaire : composantes et caractéristiques du territoire

- un pôle rural de développement
- un territoire d'échanges autour du pôle urbain de Saint-James
- un tissu économique présent sur l'ensemble du territoire
- un territoire et des espaces de déplacements courts
- une mosaïque de 11 communes rurales peu densifiée
- des solidarités quotidiennes et des pôles locaux
- un espace agricole fortement dominant
- une forte présence hydrographique qui structure le territoire
- un patrimoine naturel à protéger
- un patrimoine bâti local à protéger
- des risques et nuisances très sectorisés
- un patrimoine paysager riche et valorisant
- démographie et parc de logements, un pôle qui se stabilise

2) Une stratégie d'aménagement du territoire communautaire

3) Les objectifs de développement et d'aménagement

- maîtriser la production de logements
- organiser l'accueil et le développement des activités économiques
- assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée
- mettre en œuvre l'excellence environnementale

Les principales caractéristiques du territoire

Un pôle rural de développement

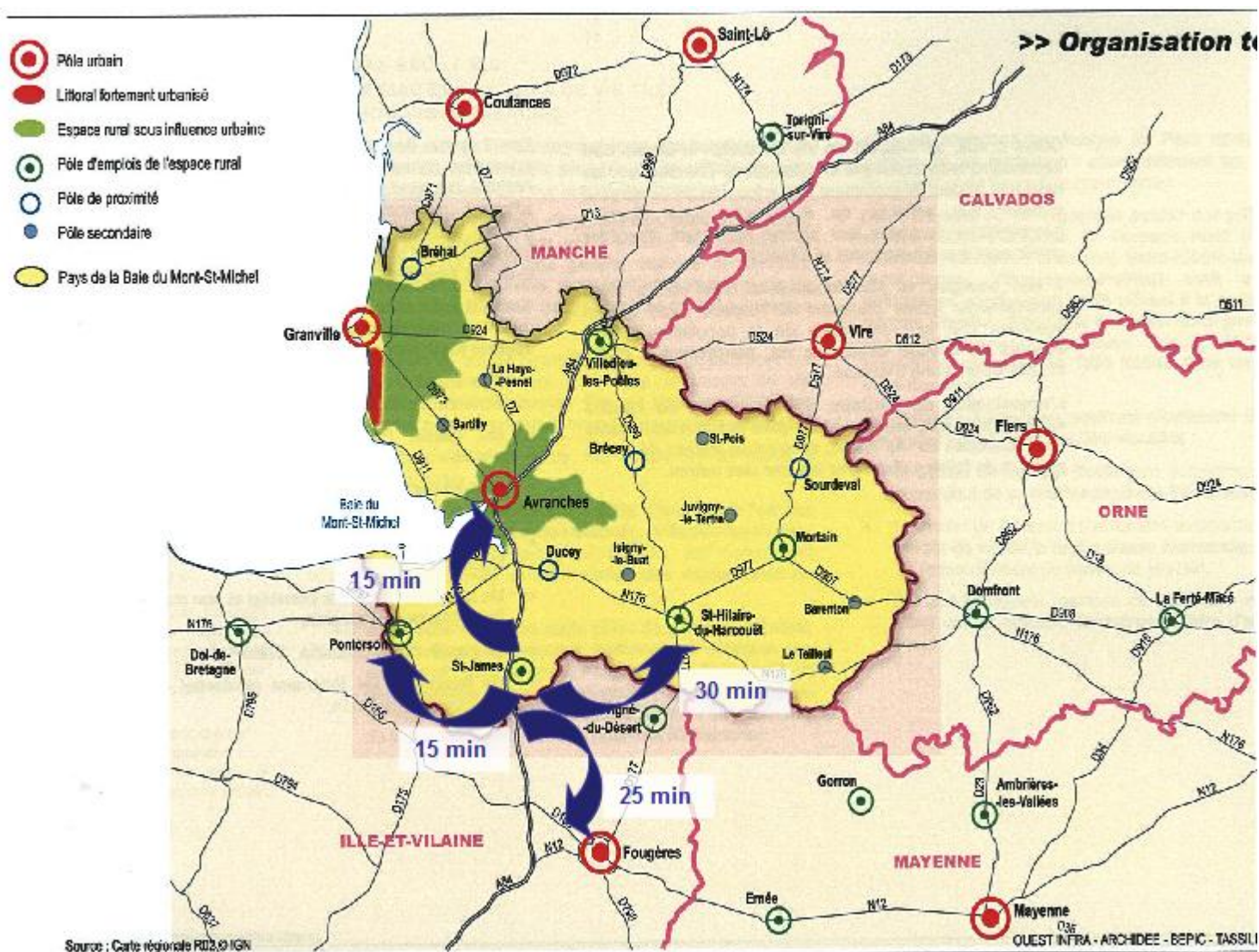


Schéma de Cohérence Territoriale - Diagnostic / Analyse sociale

□ La Communauté de Communes de Saint-James est composée de 12 communes sur un espace de 14 487ha. Elle accueille une population totale de 7325 habitants au 1^{er} janvier 2013 (estimation CDC), une population en quasi stabilité démographique depuis 1999.

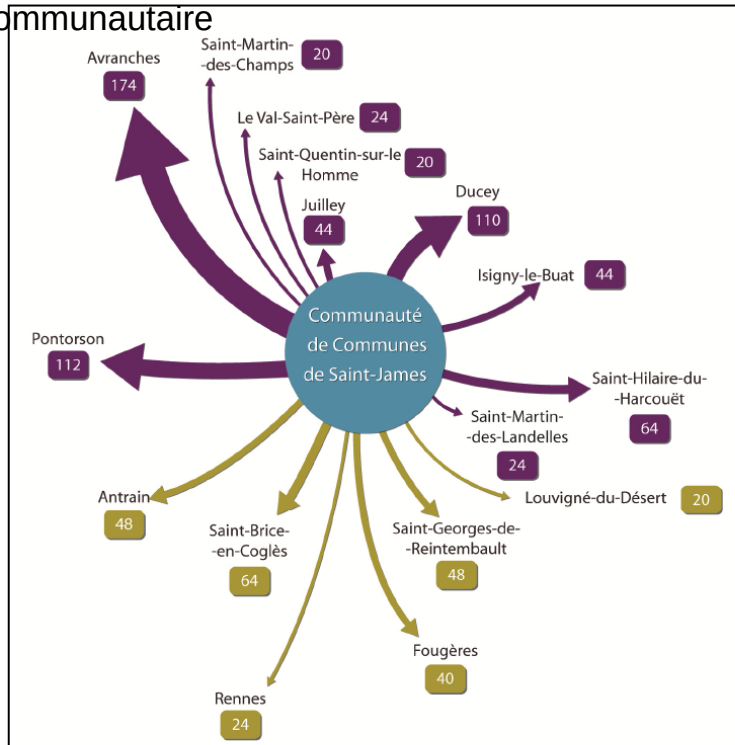
□ Le territoire présente la spécificité d'une aire d'influence liée au pôle de santé et à son équipement commercial d'environ 10 000 habitants.

□ Le territoire communautaire correspond au territoire cantonal, il est situé à la limite sud du département en lien direct avec l'A84 – la route des Estuaires (17 340 véhicules par jour en 2008). Il offre un potentiel de 2 500 emplois d'employés et d'ouvriers (61,5%), de professions intermédiaires (16%) pour 2 846 actifs ayant un emploi.

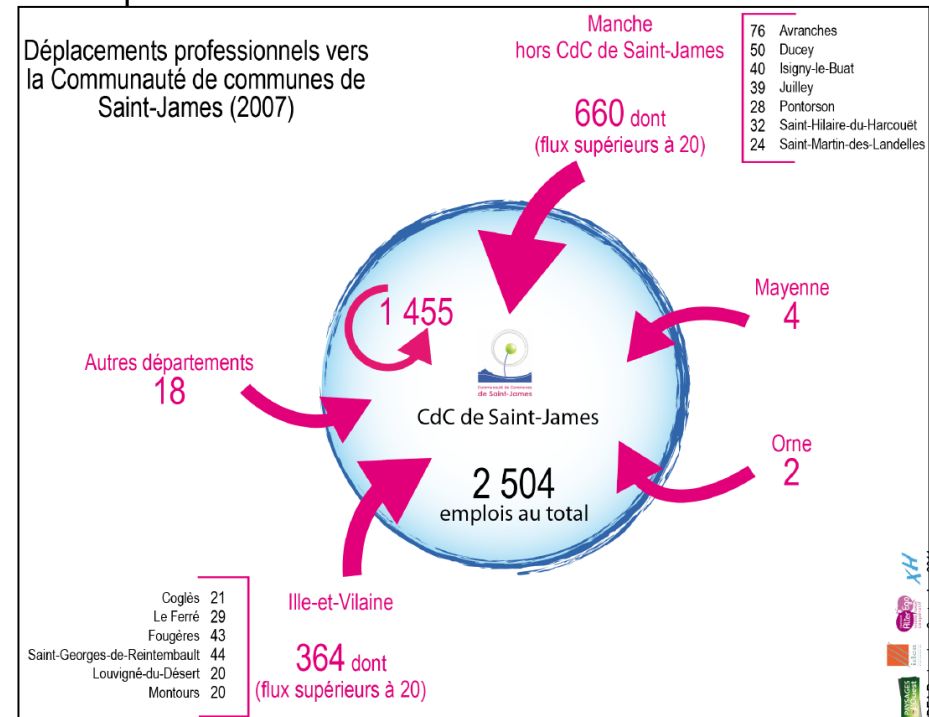
Les principales caractéristiques du territoire

Un territoire d'échange autour du pôle urbain de Saint-James

Déplacements domicile – travail vers l'extérieur : 1409 actifs du territoire vont vers l'extérieur du territoire communautaire



Déplacements domicile – travail vers Saint-James : Pour 2503 emplois sur place, 1048 actifs viennent de l'extérieur et 1455 actifs se déplacent sur le territoire

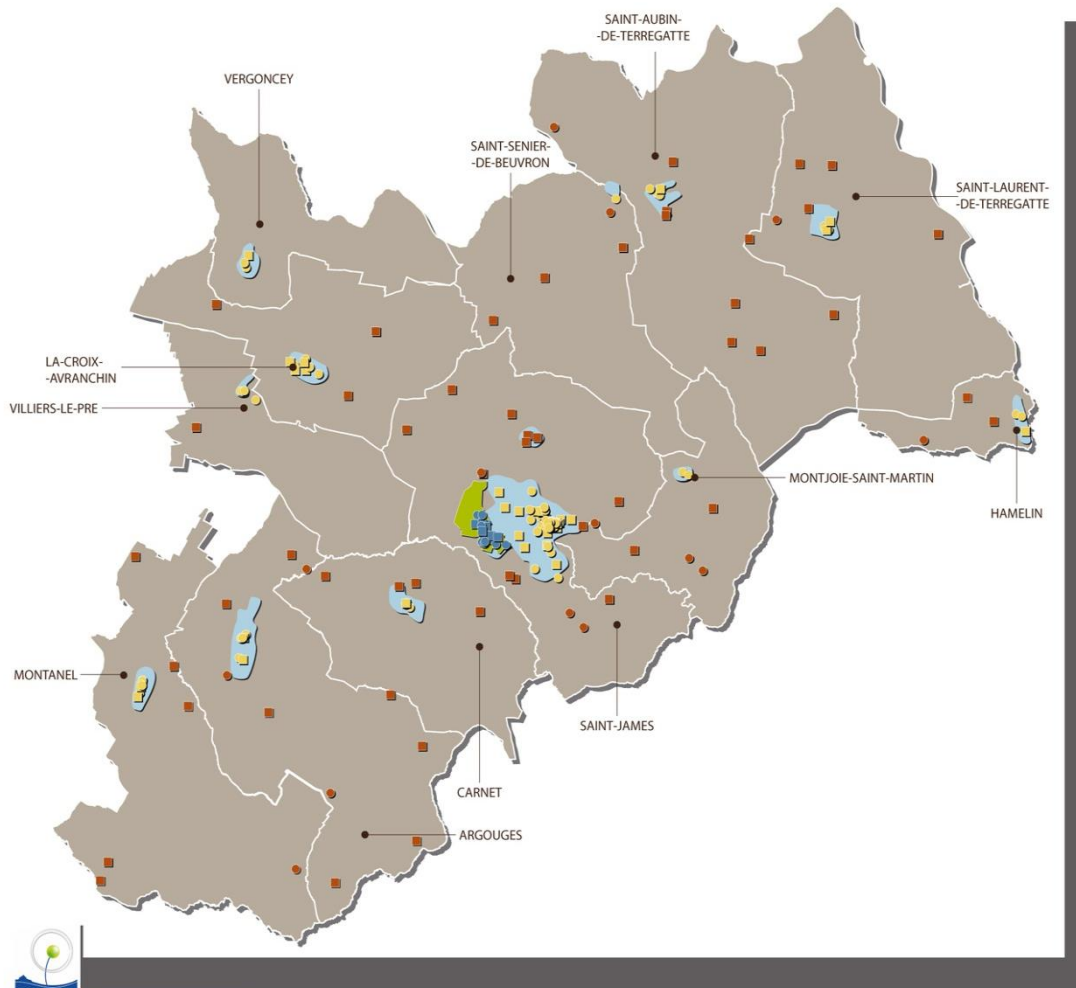


- ❑ Un territoire d'échanges importants liés à l'emploi, à des déplacements internes quantitativement importants autour du pôle d'emploi du pôle urbain de Saint-James qui concentre 70% des emplois du territoire communautaire.
- ❑ Un pôle urbain et un pôle communautaire d'échanges liés à l'emploi et au rôle du territoire en terme de commerces et de services, un espace d'enjeu territorial fortement affirmé sur le pôle urbain central de l'agglomération de Saint-James.
- ❑ La Communauté de Communes a mis en œuvre un projet de zone économique en deux tranches sur 21ha. La 1ère tranche est aujourd'hui totalement occupée, il reste 5,2ha disponible sur 7,2ha viabilisés avec une emprise aménagée de 12,5ha sur 10 ans. La Communauté de Communes a consommé environ 8,5ha soit 0,85ha par an.

Les principales caractéristiques du territoire

Un tissu économique présent sur l'ensemble du territoire, des activités artisanales disséminées sur toutes les communes.

// PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-JAMES



// REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

- Zones d'activités artisanales
- Zones urbaines

Type d'activités économiques :

- Entreprises industrielles et artisanales : 98 établissements
- Entreprises commerciales et de services à la population : 137 établissements

Localisation des activités économiques :

- Activités implantées en zones d'activités : 20 établissements
- Activités implantées dans les zones urbaines : 149 établissements
- Activités dispersées sur le territoire rural : 66 établissements

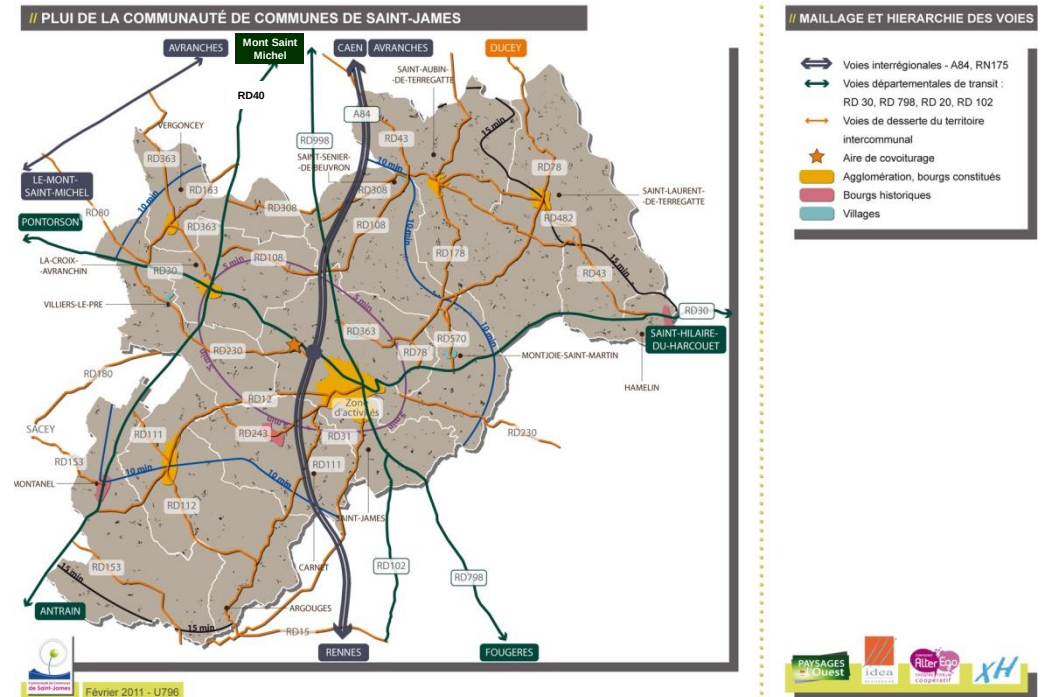
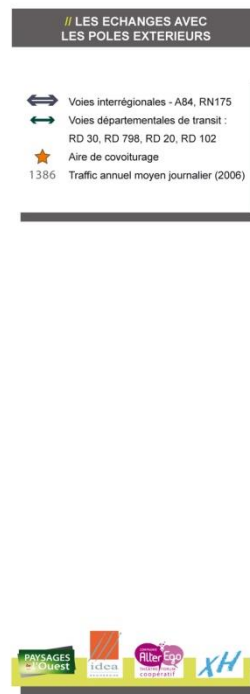
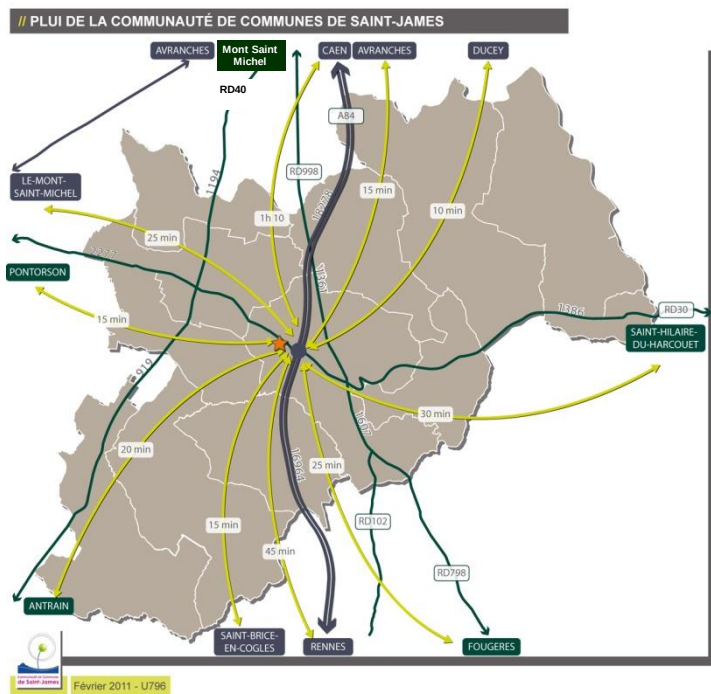
❑ La majorité des emplois est concentrée dans le pôle urbain de Saint-James mais toutes les communes accueillent des activités économiques artisanales, commerciales ou de services. Le tissu artisanal est très dispersé dans les hameaux (66 activités sont présentes hors agglomération).

❑ L'activité agricole reste très présente avec 221 sièges d'exploitation et un coût du foncier agricole parmi les plus élevés du département.

❑ Le territoire communautaire accueille 70 000 visiteurs sur le site du cimetière américain mais le tourisme a un impact limité sur le territoire malgré ce flux touristique et malgré la proximité territoriale avec le Mont Saint-Michel et sa baie.

Les principales caractéristiques du territoire

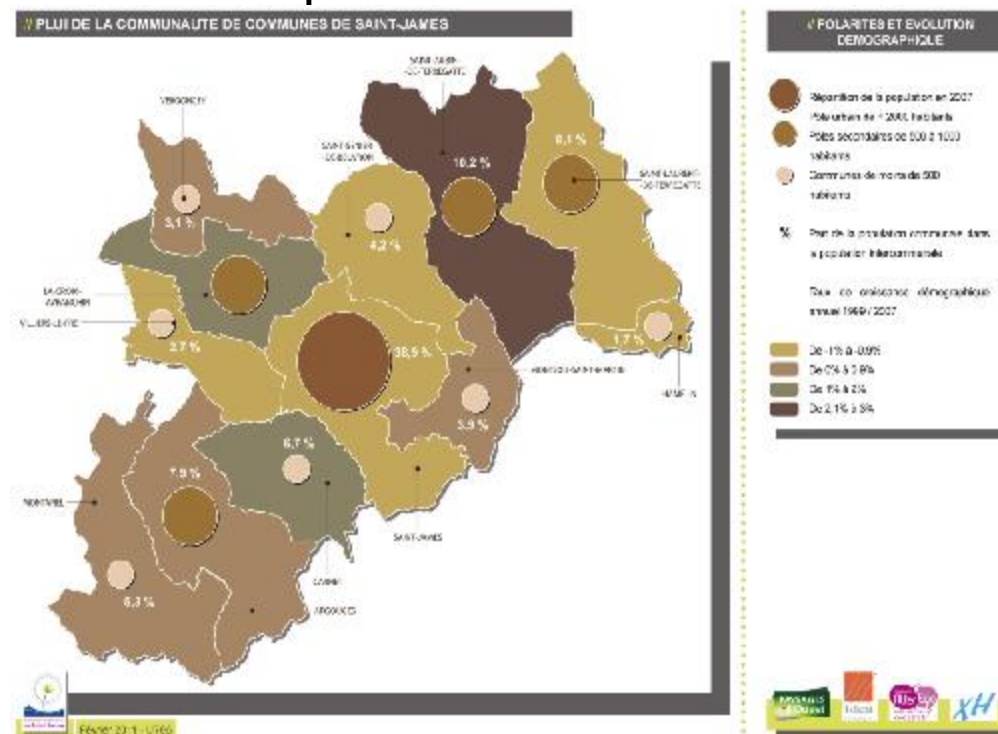
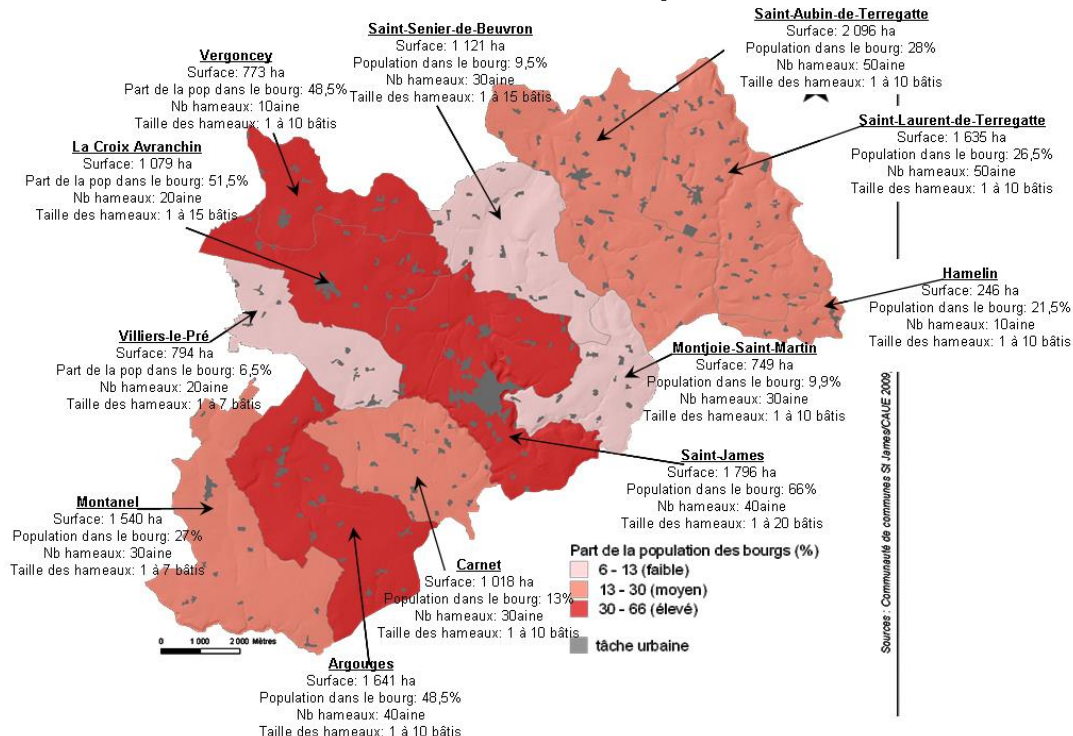
Des espaces de déplacements courts, un axe de transit majeur qui structure le territoire et assure l'essentiel du transit extérieur.



- ❑ Le territoire communautaire présente la particularité de constituer un espace où les temps de déplacements motorisés vers les pôles d'emplois de Saint-James s'inscrivent dans un temps court de l'ordre de 15 à 30 minutes
- ❑ L'autoroute A84 structure le territoire en deux espaces autour de l'échangeur et du pôle urbain de Saint-James, une particularité qui facilite notablement les échanges internes et externes.

Les principales caractéristiques du territoire

Une mosaïque de 11 communes rurales peu densifiées



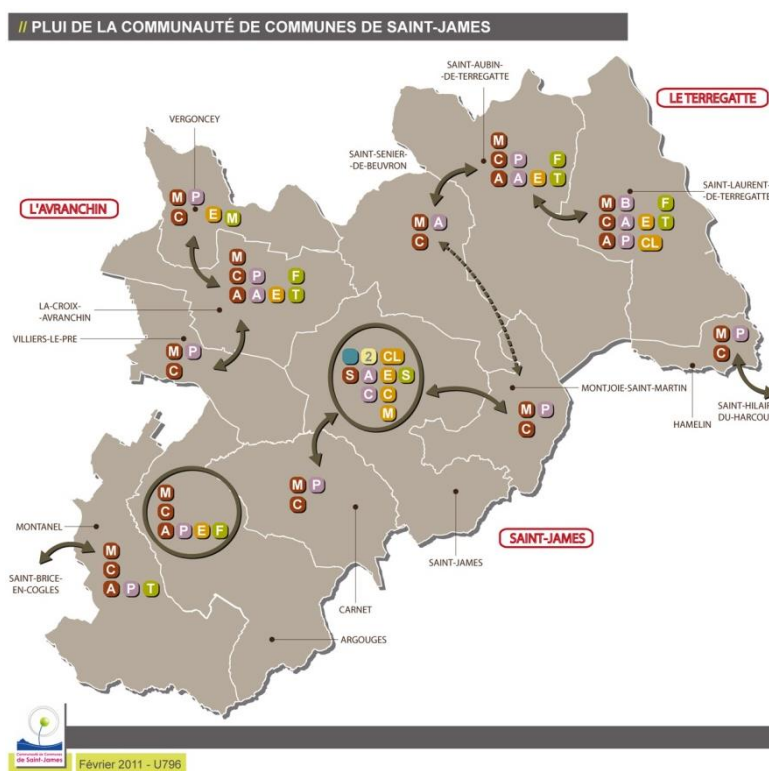
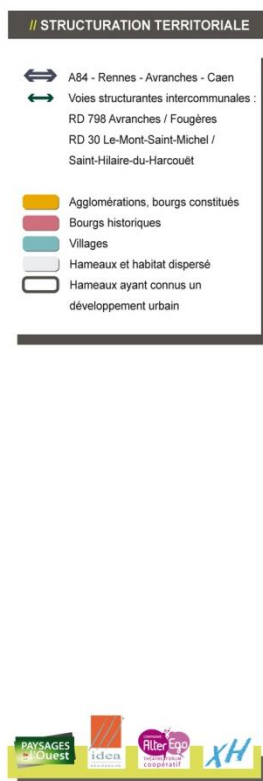
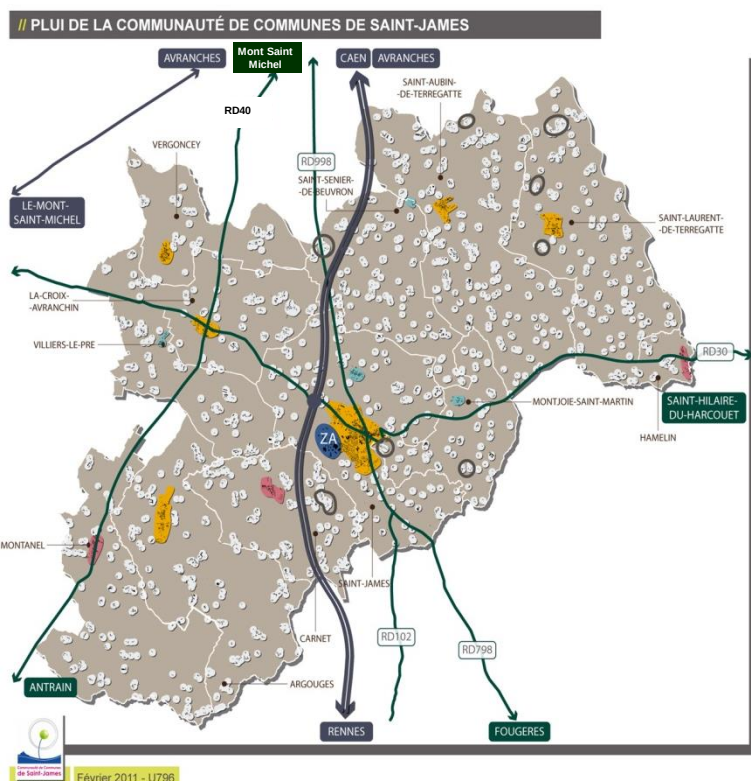
❑ Une urbanisation très dispersée peu favorable à la constitution de bourg relais qui nécessite d'être renforcée :

- hormis Saint-James qui agglomère 66% de sa population, seules 3 communes accueillent entre 48,5 et 51,5% de leur population. Le taux global de la population agglomérée est de 43%.
- la majorité des communes (8 sur 12) ont aujourd'hui une population dispersée dans des hameaux de petite taille.
- on dénombre 360 hameaux qui accueillent 57% de la population du territoire pour 3948 habitants soit une moyenne de 5 habitations par hameau ou lieu-dit.

❑ Un ensemble de 12 communes dont 7 ont une population inférieure à 500 habitants, 4 ont une population de plus de 500 habitants autour d'un pôle urbain de plus de 2 000 habitants.

Les principales caractéristiques du territoire

Des solidarités quotidiennes et des pôles locaux



□ Dans un contexte de dispersion de la population constatée et d'une relative faiblesse démographique, le territoire présente la spécificité d'une organisation socio-économique du quotidien autour de pôles locaux équipés de manière variable mais qui constituent une structure de pôles de vie complémentaires au pôle central de Saint-James :

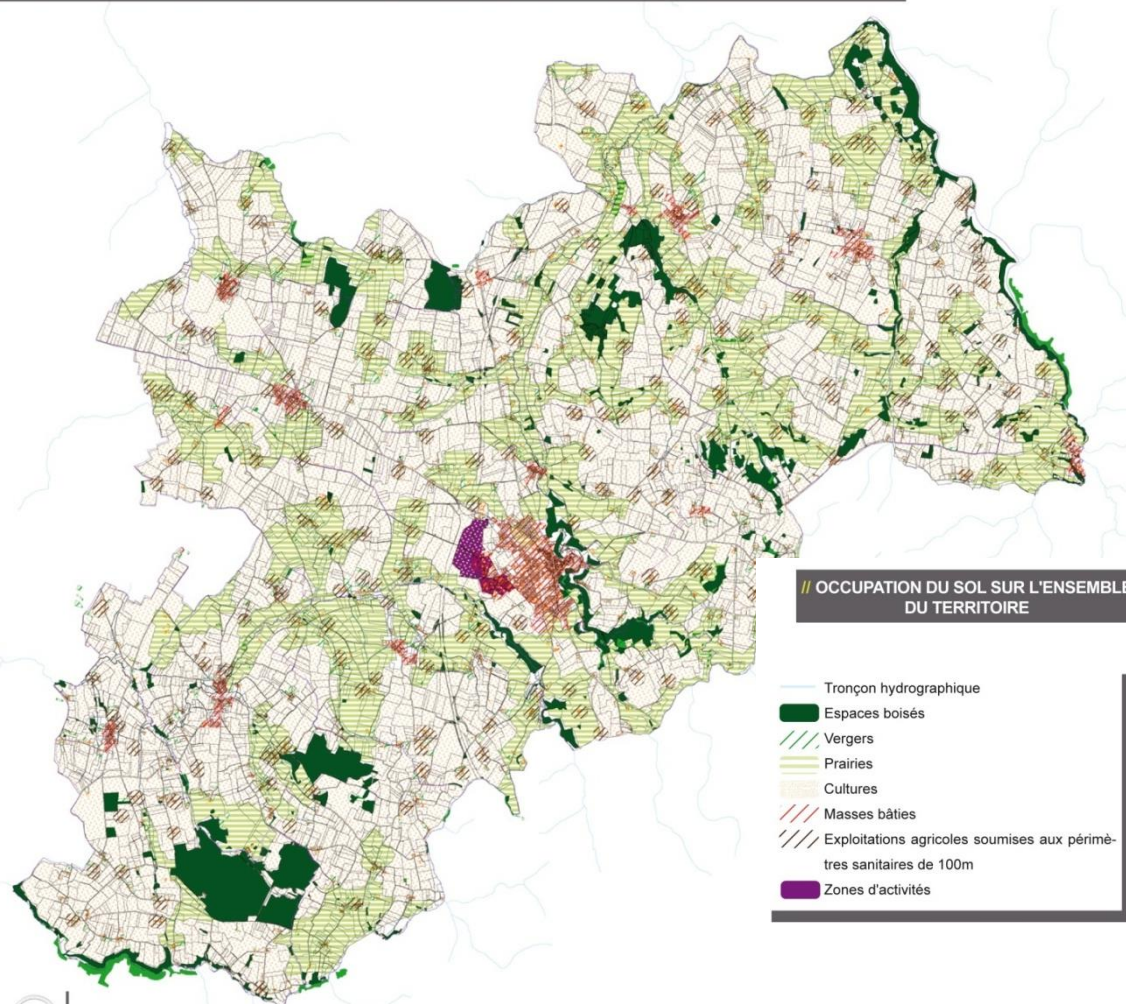
- Le Terregatte : Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron, Hamelin.
- L'Avranchin : La Croix-Avranchin, Vergoncey, Villiers-le-Pré.
- Le pôle de Saint-James : Saint-James, Carnet, Montjoie-Saint-Martin.

□ Deux communes présentent la particularité de fonctionner plus indépendamment des autres pôles : Argouges et Montanel.

Les principales caractéristiques du territoire

Un espace agricole fortement dominant

// PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-JAMES

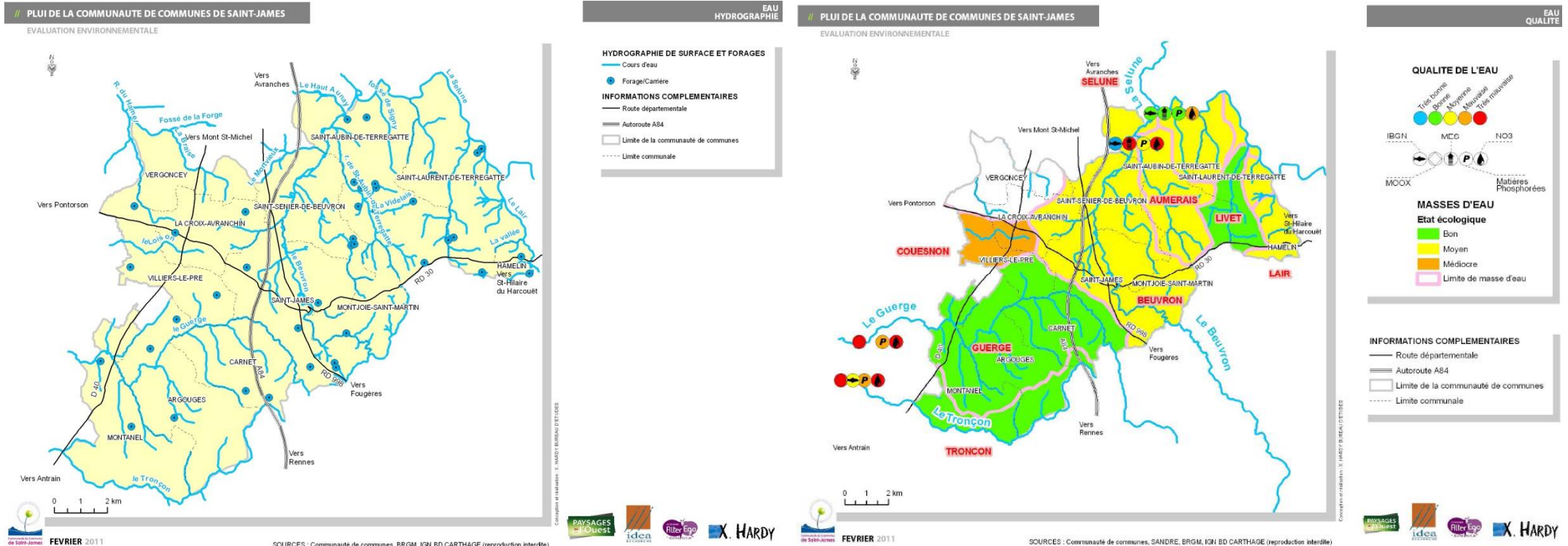


- ❑ Un territoire où l'espace agricole et naturel représente 97% du territoire, les espaces agglomérés 2% du territoire mais un territoire où l'habitat est très dispersé avec un impact sur l'espace agricole très significatif.
- ❑ L'implantation de l'habitat est lié à la dispersion des petites exploitations qui ont constitué la vie locale au siècle passé.
- ❑ Une étude agricole a été réalisée, elle sera achevée fin 2012.

Superficie: 14 488 ha	Surface	Proportion sur l'ensemble du territoire
Vergers et Prairies	4634 ha	32 %
Zones d'activités et Masses bâties	332 ha	2,3 %
Cultures	8603 ha	59.4 %
Espaces boisés	861 ha	5.9 %
Autres	58 ha	0.4 %

Les principales caractéristiques du territoire

Un réseau hydrographique dense qui structure le territoire



□ Un réseau hydrographique dense

- bassin versant de la Sélune, sur une large moitié Est,
- bassin versant du Couesnon sur une petite moitié Ouest,
- bassins versants côtiers des ruisseaux du Hamel et de la Braise concernant principalement la commune de Vergoncey.

□ Deux barrages importants sur le cours de la Sélune en limite communale de Saint-Laurent-de-Terregatte :

- barrage de Vézins,
- barrage de la Roche qui boit

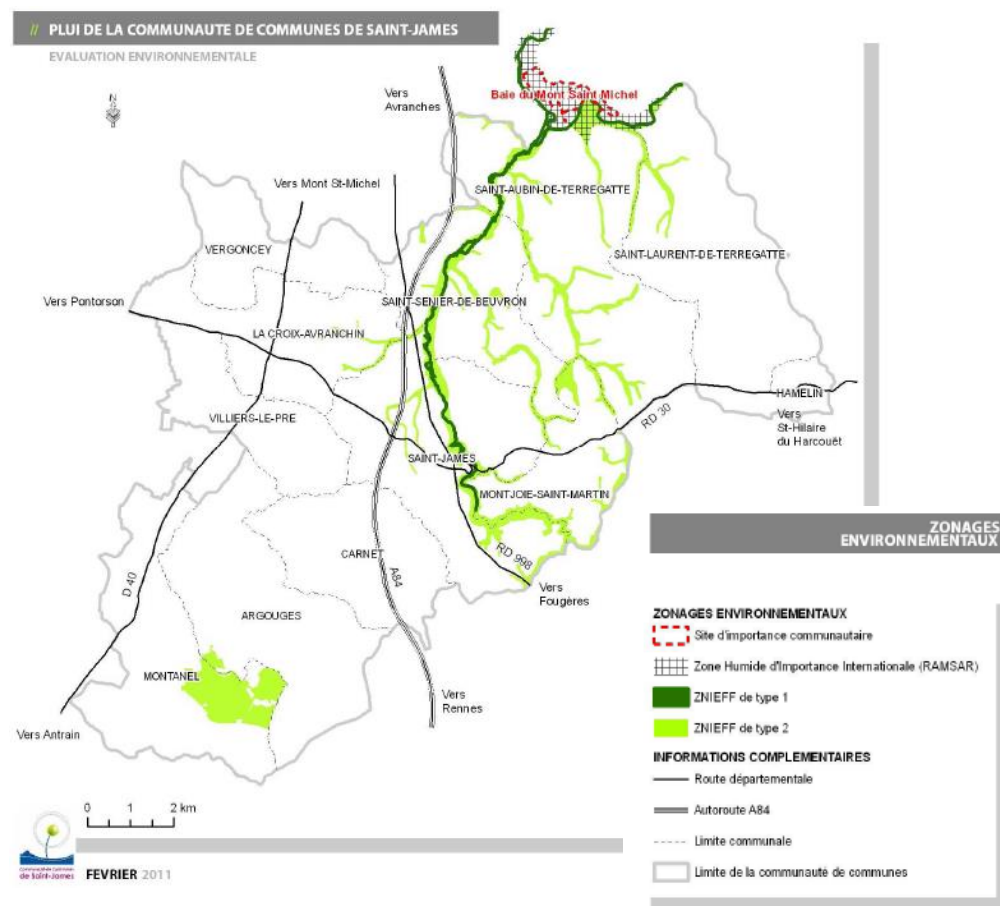
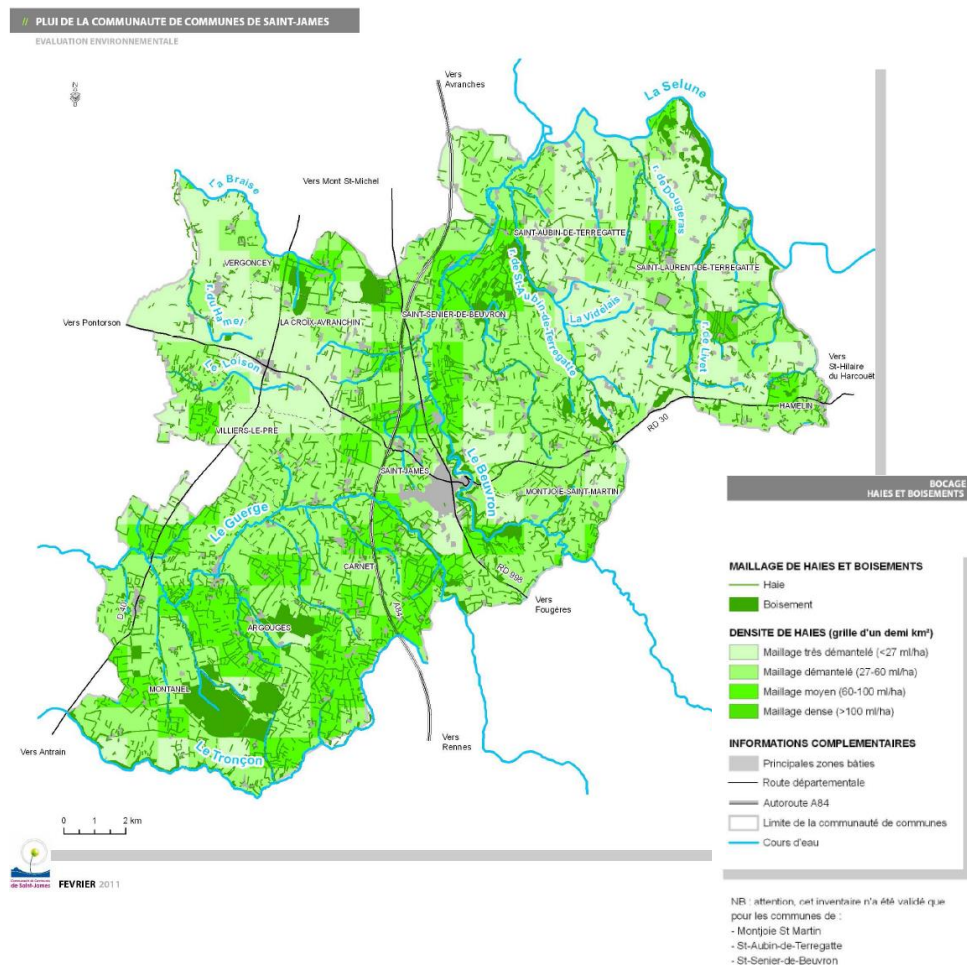
□ Des travaux de restauration en cours

□ Deux cadres de gestion de l'eau :

- Agence de l'eau Seine-Normandie ; SAGE Sélune
- Agence de l'eau Loire-Bretagne ; SAGE Couesnon
- Sauf Vergoncey

Les principales caractéristiques du territoire

Une trame verte déstructurée par un maillage bocager à renforcer



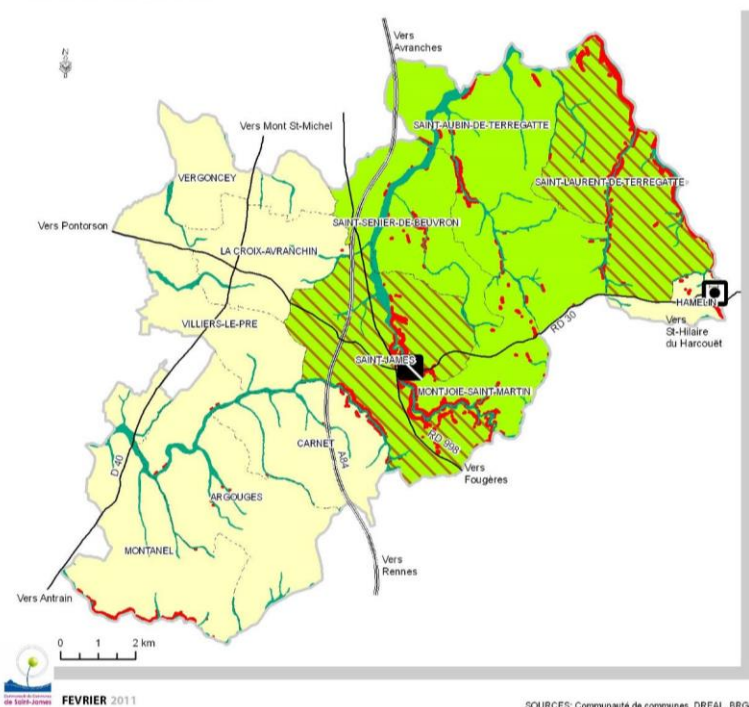
- ❑ Des protections d'espaces naturels mais un espace naturel en lien avec le site de la baie du Mont Saint-Michel.
 - ❑ Des inventaires de zones humides et du bocage en cours afin de mettre en œuvre des protections locales durables.
- (Inventaires présentés en validation le 29 Mai. La trame verte et bleue a été élaborée en juin 2012).

Les principales caractéristiques du territoire

Des risques et nuisances très sectorisés

// PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

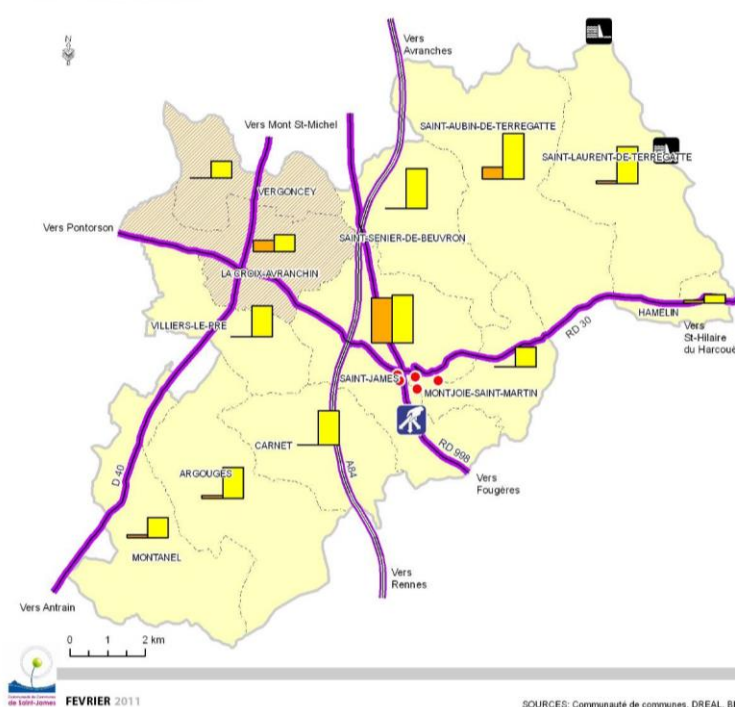


SOURCES: Communauté de communes, DREAL, BRGM

RISQUES RISQUES NATURELS

// PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



SOURCES: Communauté de communes, DREAL, BRGM

RISQUES RISQUES TECHNOLOGIQUES

RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Déchetterie
- Transport de matières dangereuses
- Sites et sols potentiellement pollués
- Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz
- Risque de rupture de barrage

Installations classées pour la protection de l'environnement

- ICPE agricole 17
- ICPE industriel 6

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

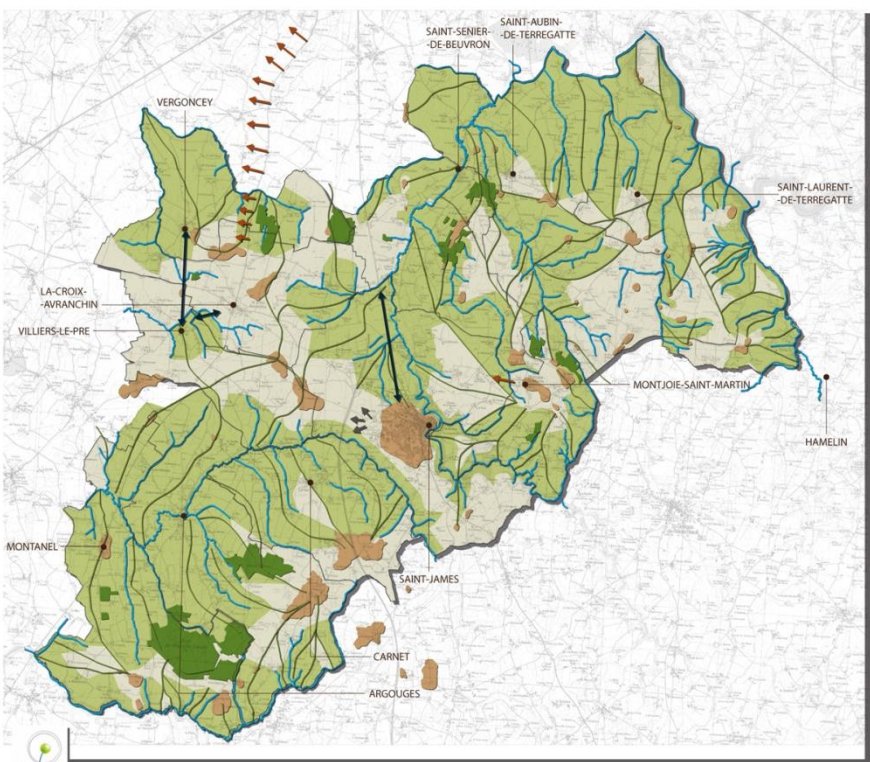
- Route départementale
- Autoroute A84
- Limite communale
- Limite de la communauté de communes

Des risques divers identifiés mais qui restent très sectorisés. L'essentiel des installations classées répertoriées sont des installations agricoles présentes sur toutes les communes. Les zones à risques naturels sont peu liées directement aux zones agglomérées.

Les principales caractéristiques du territoire

Un patrimoine paysager riche et valorisant

// PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-JAMES



// LE PLAN PAYSAGER



Février 2011 - U796

□ Le territoire est constitué d'une succession de lignes de crêtes et de talwegs qui forment un **paysage collinaire**. Ce paysage collinaire limite les covisibilités d'un vallon à l'autre.

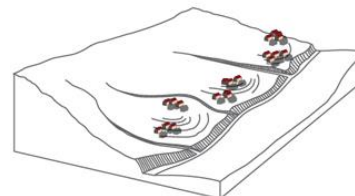
□ Les espaces naturels sont prédominants car ils constituent des **paysages d'accompagnement des vallées**. Ce paysage collinaire est doux, il a été modelé par l'eau, il permet de découvrir une succession d'espaces au fur et à mesure du parcours.

□ Les espaces naturels composent le paysage du pays de Saint James, ils sont l'identité de ce territoire.

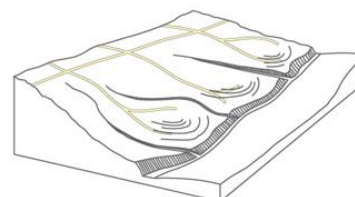
La végétation accompagne la structure du paysage: végétation de ripisylve le long des cours d'eau, des boisements régulièrement répartis et d'anciennes haies bocagères.



Hameaux à l'échelle du paysage: des groupements de quelques maisons sont régulièrement répartis sur le territoire.

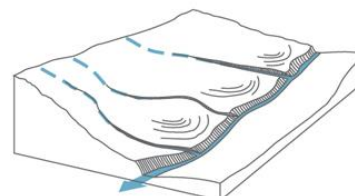


Une desserte qui s'insère dans le paysage: d'anciens chemins creux sont devenus des voiries communales.



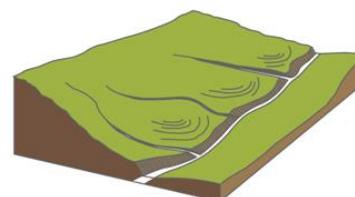
Un territoire façonné par l'eau:

Les cours d'eau découpent le territoire. Les rivières sont les limites communales.



Douceur du paysage:

Les talwegs et lignes de crêtes dessinent les collines qui modèlent ce territoire.



Les principales caractéristiques du territoire

Un patrimoine bâti à protéger



Le Château de Paluelle



La haue de terre



Le pigeonnier de l'Hecterre



Le Manoir d'Auberoche



Marigny



Le Manneken Pis



La Jautée



Le Manoir de la Chapelle Hamelin



Manoir de la Pigacière



Le Château de Boucéel



Le Manoir de Carnet



Les Chesnais



La Chauvinière



La ferme du Manoir



Le moulin Livet



Manoir époque contemporaine



Le Manoir

□ Un patrimoine bâti inscrit ou classé quantitativement limité :

- inscrit Monument Historique : Carnet (1), Montjoie-Saint-Martin (1), Saint-James (2), Saint-Laurent-de-Terragatte (1) et Vergoncey (1)

- classé Monument Historique : Saint-James (1)

□ Mais un patrimoine local de manoirs, de châteaux, de demeures bourgeoises important et un patrimoine de bâti pierre rural conséquent de très grande qualité qui forme un ensemble cohérent.

□ Des ensembles architecturaux remarquables dans les bourgs.

Source : Association Pierres et Patrimoine - 2011

Les principales caractéristiques du territoire

Population et parc de logements : une reprise de croissance récente

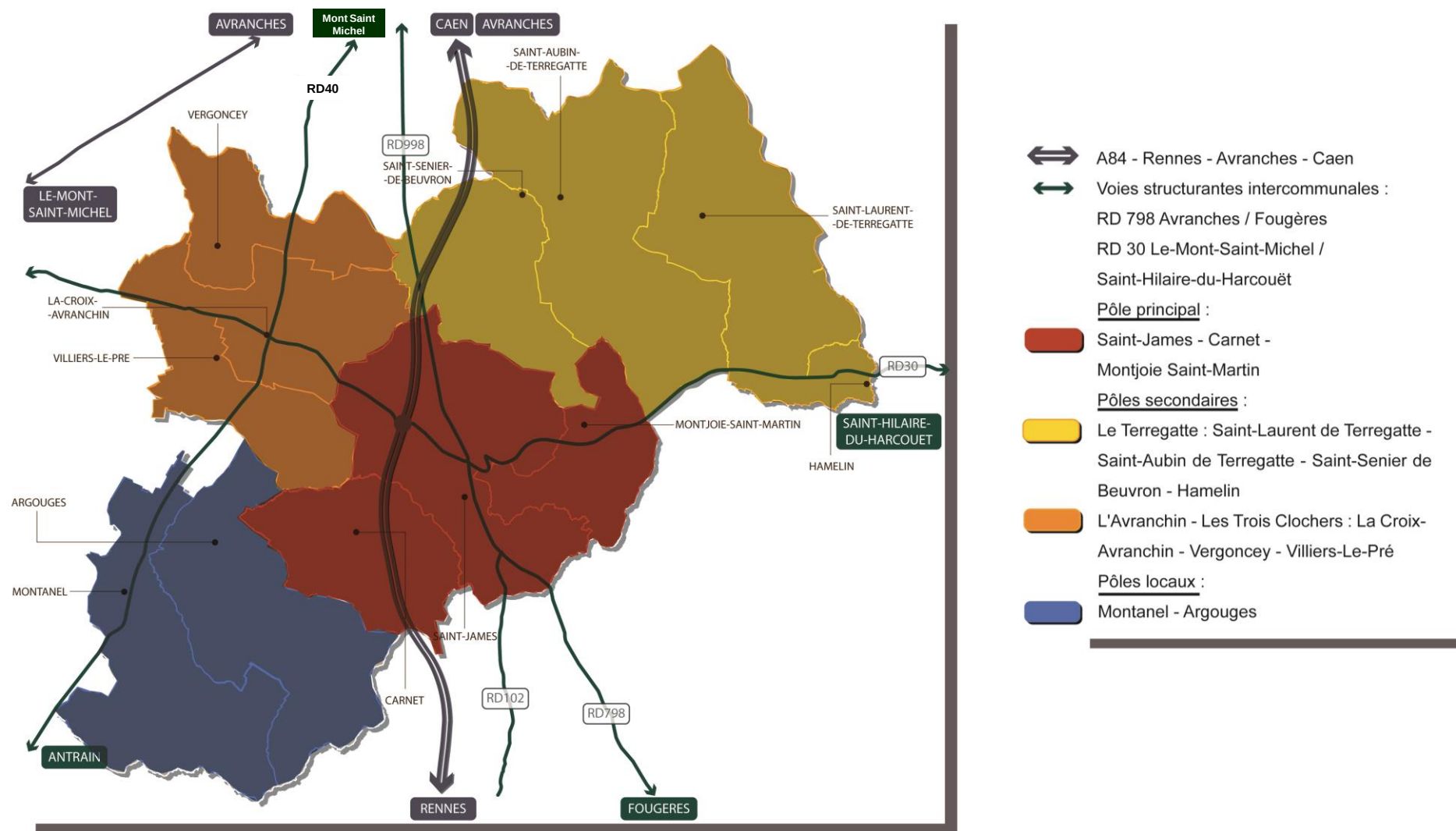
- ❑ De 1999 à 2009, la population du territoire s'est stabilisée à un seuil d'environ 6 945 habitants avec une production annuelle moyenne de 42 logements neufs constatés, un seuil qui constitue le point mort de la production de logements à maintenir pour assurer la stabilité démographique du territoire.
- ❑ Une production de logements constatée pour 50% sur le pôle central de Saint-James. Une consommation moyenne de foncier de 9 logements / hectare en opération et une moyenne de 1131m² de terrain par logement.
- ❑ Avec un nombre moyen d'habitants par logement de 2,4, le territoire présente de bonnes caractéristiques d'équilibre entre démographie et parc de logements en matière de résidences principales mais présente un taux de logements vacants qui reste élevé (8,8%, soit 311 logements en 2007 dont 121 (39%) à Saint-James) et un nombre de résidences secondaires conséquent (10,5%, soit 370 logements). Près de 20% du parc de logements est donc susceptible d'évoluer, un parc de logements qui se situe très majoritairement hors agglomération de Saint-James et bourgs ruraux.
- ❑ Le parc de logements se caractérise par un taux élevé de logements locatifs (34,7%) dont une grande partie est privée (27,5%) et une part limitée constituée de logements locatifs publics (7,2%). Ce parc est fortement concentré à Saint-James (46,6% du parc), le locatif public étant lui regroupé sur le pôle de Saint-James où il représente 16,5% du parc de la ville.

Une stratégie d'aménagement du territoire communautaire

- ❑ Le territoire communautaire présente la spécificité d'être structuré autour d'un pôle urbain qui concentre 70% des emplois et rassemble 39% de la population.
- ❑ Un territoire où 61% de la population est accueillie dans 11 communes qui présentent un taux de population agglomérée limité à 29% alors que le pôle urbain central de Saint-James présente lui un taux de population agglomérée de 66%.
- ❑ **Au regard de cette très forte dispersion de l'urbanisation, l'axe stratégique majeur d'aménagement du territoire se décline en trois orientations :**
 - **limiter fortement la dispersion de l'urbanisation,**
 - **renforcer les pôles agglomérés,**
 - **affirmer le rôle structurant du pôle urbain de Saint-James en terme d'emploi.**
- ❑ A l'analyse des dynamiques territoriales existantes en matière d'équipements publics, de commerces, de services, de dispersion, des activités artisanales, quatre pôles de vie quotidiens ont été identifiés, ils constituent la trame vivante de l'aménagement de l'espace communautaire. La stratégie globale d'aménagement du territoire proposée est fondée sur le maintien et le confortement de cette structure territoriale :
 - Un pôle principal (3 communes) : Carnet, Saint-James, Montjoie-Saint-Martin □ 3 426 habitants.
 - Deux pôles secondaires :
 - Le Terregatte (4 communes) : Hamelin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron □ 1 697 habitants.
 - Les Trois Clochers / L'Avranchin (3 communes) : La Croix-Avranchin, Vergoncey, Villiers-le-Pré □ 880 habitants.
 - Un « pôle de pôles locaux » (2 communes) : Argouges, Montanel □ 918 habitants.
- ❑ La structuration de ces pôles de vie quotidienne a pour objectif de renforcer les synergies existantes afin de garantir le maintien des services, des équipements et des commerces de proximité.

Une stratégie d'aménagement du territoire communautaire

4 pôles du vie quotidienne



Les objectifs de développement et d'aménagement :

Maîtriser la production de logements

❑ **Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements ont été proposés en débat :**

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de 30 logements neufs en résidence principale.
- un scénario de développement à 8000 habitants, **soit 0,9% d'évolution** démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne d'environ **44,5 logements neufs en résidence principale**.

❑ **Le scénario retenu est le second scénario** qui prend en compte le constat très récent de l'augmentation démographique du canton : 8000 habitants à 10 ans avec une production moyenne de 44,6 logements neufs à l'échelle du canton.

❑ **Un objectif de densification de l'habitat dans les zones agglomérées ou par constitution de nouveaux pôles urbanisés pour les communes qui ne présentent pas de secteurs agglomérés suffisamment constitués** (Saint-Senier-de-Beuvron, Villiers-le-Pré, Hamelin) :

- en limitant la possibilité de construction neuves en dents creuses dans les hameaux à 5% de la production annuelle moyenne,
- en se fixant pour objectif de renforcer de 4 points le taux de la population agglomérée en 10 ans et de dépasser le taux de 50% à 20 ans sur l'ensemble du territoire.

❑ **Un objectif de densification globale des opérations à 11 logements/ha en moyenne à l'échelle communautaire avec des densités variables :**

- de 10 logements/ha minimum dans les pôles communaux et les deux communes associés à Saint-James, les deux pôles secondaires,
- de 15 logements/ha minimum dans l'agglomération de Saint-James.

❑ **Un objectif global de réduction de la consommation foncière :**

25 % de réduction par rapport à la moyenne observée pour l'habitat sur la période 2003/2013 (4,9 ha consommés en moyenne par an correspondant à 49,4 logements/an pour une densité de 10 logements/ha), soit une moyenne globale 2013/2023 de 3,7 ha en moyenne par an (correspondant à 44,5 logements/an et une densité de 12 logements/ha minimum)

Les objectifs de développement et d'aménagement : Maîtriser la production de logements

❑ **Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements:**

- par la mise en œuvre d'une politique de gestion coordonnée du potentiel global d'urbanisation compatible avec le SCOT (53,17 hectares y compris les dents creuses).
- par l'organisation d'un "tour de table" annuel à l'échelle des 4 pôles de vie et à l'échelle communautaire pour définir la programmation des opérations de logements neufs et des opérations de construction de logements sociaux,
- par l'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation cohérentes dans le cadre d'une programmation maîtrisée dans le temps en affectant une part du potentiel d'extension urbaine en zone agricole.
- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat à terme en cohérence avec le schéma départemental de desserte des réseaux de communication numérique.

❑ **Un objectif de réhabilitation du patrimoine bâti:**

- en autorisant la réhabilitation pour l'habitat , le changement de destination du bâti ancien sur l'ensemble du territoire sous réserve de préserver la qualité du bâti existant et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles
- en mettant en œuvre dans le PLUI des mesures d'incitation à la préservation du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.

❑ **Un objectif de maîtrise de la dépense d'énergie pour l'habitat :**

- en facilitant le développement de la filière bois pour le chauffage,
- en concevant des opérations plus denses et qui privilégient l'apport d'énergie solaire passive pour les constructions.

❑ **Un objectif de bonne gestion hydraulique des opérations d'habitat, en assurant une gestion cohérente et qualitative des eaux pluviales dans toutes les opérations.**

Les objectifs de développement et d'aménagement : Maîtriser la production de logements

En matière de production de logements neufs :

- ☐ **d'organiser les opérations de logements en extension des agglomérations existantes et dans les hameaux identifiés**
- ☐ **De mettre en œuvre une programmation annuelle préférentiellement dans les secteurs Ab identifiés sous réserve de rester en cohérence avec les objectifs du SCOT, soit une consommation maximale de 53,17 ha (dents creuses et extensions) à l'échelle du PLUI.**
- ☐ **De maintenir le niveau global de locatif public et privé existant en facilitant le développement d'opérations de locatifs publics dans toutes les communes suffisamment équipées avec pour objectif:**
 - ✓ De maintenir un taux global de 36% de logements locatifs sur l'ensemble du territoire
 - ✓ De maintenir le taux de logements locatifs publics et privés à Saint-James
 - ✓ De conforter l'offre de logements vers les ménages les plus défavorisés – l'accueil des personnes âgées.
- ☐ **D'orienter la production globale vers une densification des opérations et une diversification de la taille des parcelles en accession**
- ☐ **De faciliter la réhabilitation du bâti ancien sur l'ensemble du territoire et résorber la vacance**

Les objectifs de développement et d'aménagement : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques

Le pôle principal de Saint-James fédère 70% de l'emploi du territoire mais de nombreuses activités artisanales et de services sont dispersées sur l'ensemble du territoire. L'activité agricole reste très présente et très dynamique. Le tourisme est insuffisamment développé, il est proposé d'en conforter le développement.

❑ Dans ce contexte, un seul scénario est proposé en cohérence avec la spécificité du territoire :

- confirmer et renforcer le rôle économique de la commune de Saint-James autour de l'échangeur autoroutier dans tous les secteurs d'emplois : commerces, services, artisanat, industrie, santé, accueil touristique, à court, moyen et long terme avec un potentiel de développement à 10 ans de 12ha aménagés et l'affichage à long terme d'une possibilité de renforcement du pôle économique à l'Ouest de l'échangeur de l'A84
- permettre un accueil maîtrisé des activités économiques sur l'ensemble du territoire,
- assurer la pérennité du développement des exploitations agricoles,
- développer les activités touristiques sur l'ensemble du territoire,
- développer à terme un projet de zone économique nouvelle à l'ouest de l'échangeur de l'autoroute A84 afin d'y accueillir soit des activités nécessitant un foncier important, soit des activités sources de nuisances ou incompatibles avec la zone économique existante.

❑ Au regard de ce contexte spécifique, le PADD propose sur l'ensemble du territoire :

- d'autoriser la construction de locaux d'activités économiques en annexe d'un habitat existant sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI et de 500 m² en extension nouvelle pour les activités existantes
- d'autoriser des changements de destination du bâti existant sur l'ensemble du territoire pour être affecté à l'habitat ou à des activités économiques sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...
- de faciliter le développement d'une capacité d'accueil touristique nouvelle sur l'ensemble du territoire dans le cadre de projet d'importance et de capacité d'accueil limitée.

Les objectifs de développement et d'aménagement : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques

☐ Pour le développement du tourisme, il est proposé :

- de développer l'offre d'hébergement sur tout le territoire,
- de développer le réseau des chemins de randonnée,
- de faciliter le développement des activités de loisirs et de tourisme sur l'ensemble du territoire,
- d'accompagner, de participer à l'élaboration d'un projet touristique sur la vallée de la Sélune en intégrant au PLUI tous les outils règlementaires assurant la réalisation des projets touristiques du territoire à court, moyen et long terme.

☐ Pour les activités agricoles, l'objectif est de mettre en œuvre un projet de territoire qui assure un bon équilibre de cohabitation avec l'habitat des tiers :

- en appliquant à tout bâtiment d'élevage classé au titre du ICPE un périmètre de protection de 100 mètres où toute construction neuve d'habitat de tiers sera interdite et où l'aménagement de nouveaux logements par changement de destination sera fortement encadrée :
- en prenant en compte un périmètre de 50 mètres autour de tous les bâtiments d'élevage soumis à l'application du Règlement Sanitaire Départemental
- en limitant fortement la construction neuve de logements de tiers dans les hameaux existants,
- en privilégiant l'implantation et le développement des installations existantes dans un périmètre de 100 mètres des habitations des tiers,
- en mettant en œuvre la densification de l'habitat des tiers en secteurs agglomérés.

☐ Pour l'activité agricole, l'objectif est de mettre en œuvre un projet économique qui assure la pérennité des exploitations agricoles.

Les objectifs de développement et d'aménagement : Mettre en œuvre l'excellence environnementale

- ❑ **Maintenir un équilibre global du territoire de 97% en espace agricole et naturel pour 3% en espace urbanisé ou à urbaniser**
- ❑ **Le territoire communautaire présente la spécificité d'une structuration territoriale équilibrée entre quatre pôles de vie quotidienne dont la pérennité doit être assurée.**
- ❑ **A ce titre, l'objectif d'équilibre des pôles de vie locaux pérennisés sera assuré par :**
 - le maintien des équipements publics et d'intérêts collectifs dans les pôles agglomérés,
 - le renforcement des équipements existants
 - la mise en œuvre de toute procédure d'aménagement nécessaire à la pérennité de chaque pôle;
 - l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie en privilégiant le maintien du parc de logements locatif à Saint-James afin de proposer l'ensemble des services associés aux locataires à faibles ressources,
 - l'organisation de nouveaux pôles d'urbanisation pour les communes qui présentent des contraintes liées à l'existence d'exploitations agricoles à proximité des secteurs agglomérés ou pour les communes qui ne présentent pas de tissu aggloméré suffisamment structuré (Saint-Senier-de-Beuvron – Hamelin)

Les objectifs de développement et d'aménagement : Mettre en œuvre l'excellence environnementale

❑ Le territoire communautaire présente la spécificité d'un réseau très dense présent sur l'ensemble des communes avec deux cadres de la gestion de l'eau, l'agence de l'eau Seine Normandie (SAGE Sélune) et l'agence de l'eau Loire Bretagne (SAGE Couesnon).

❑ La production d'eau potable est assurée par le syndicat mixte d'adduction d'eau potable pour la majorité des communes sauf pour Hamelin. Sur les 12 communes, 7 disposent d'un assainissement collectif, un SPANC est en cours de mise en œuvre sur l'ensemble du territoire. Une ZNIEFF est liée à un boisement, les autres ZNIEFF sont liées à la vallée de la Sélune et à ses affluents. Les risques principaux identifiés (inondations, coulées de boue) sont également liés au cours d'eau.

❑ **L'objectif prioritaire du projet d'aménagement sera de mettre en œuvre une protection réglementaire adaptée de l'ensemble des cours d'eau et d'intégrer au PLUI des orientations d'aménagement qui assurent une bonne maîtrise de l'eau dans toutes les opérations :**

- en définissant une trame bleue qui intègre une protection de l'ensemble des cours d'eau en espace naturel,
- en assurant la prise en compte de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales en amont de tous les projets d'aménagement.

L'objectif du projet de territoire est de mettre en valeur les paysages naturels de qualité liés à une configuration très vallonnée du territoire :

- en intégrant au PLUI la protection des paysages d'intérêt majeur autour de Saint-James en lien avec la vallée et le cimetière Américain,
- en assurant la continuité de la trame verte au titre de la loi paysage sur les ensembles bocagers patrimoniaux.

Au titre des espaces naturels, le PLUI devra :

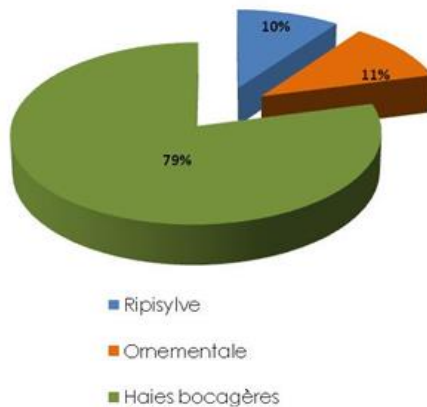
- assurer la protection des ensembles naturels d'intérêt faunistique et floristique identifiés, d'organiser la continuité des écosystèmes d'intérêt majeur (étude en cours, zones humides et bocage),
- de prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire dans la définition des espaces de développement. Au titre des ICPE, l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICPE industriels (27 établissements sur tout le territoire).
- évaluer les incidences du PLUI sur le site d'intérêt communautaire de la Baie du Mont Saint-Michel et la zone humide d'importance internationale de la Baie du Mont Saint-Michel.

Les objectifs de développement et d'aménagement : Mettre en œuvre l'excellence environnementale

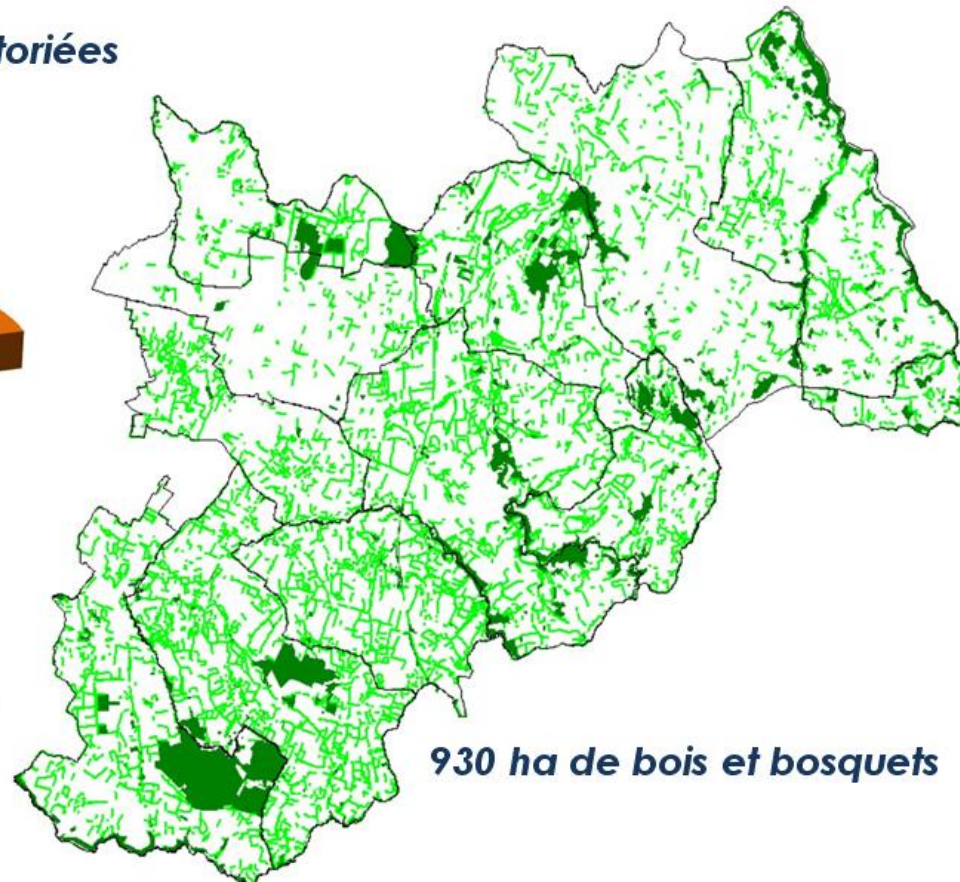
Sur la structure boisée et le bocage

12 communes inventoriées

679 km de haies,
dont :



soit 50 ml/ha de SAU



Sur la structure boisée et le bocage, trois orientations sont retenues:

- ☐ Intégrer au titre du patrimoine paysager les haies bocagères, les ripisylves, les boisements et les taillis. (L123-1-5-7)
- ☐ Intégrer en espace boisés classés, les boisements les plus significatifs. (L130)
- ☐ Prendre en compte les boisements de gestion forestière en espace naturel forestier

Quatre scénarios ont été proposés en débat : **Un scénario alternatif proposé : le scénario 3 en y ajoutant la protection des haies vertes.**

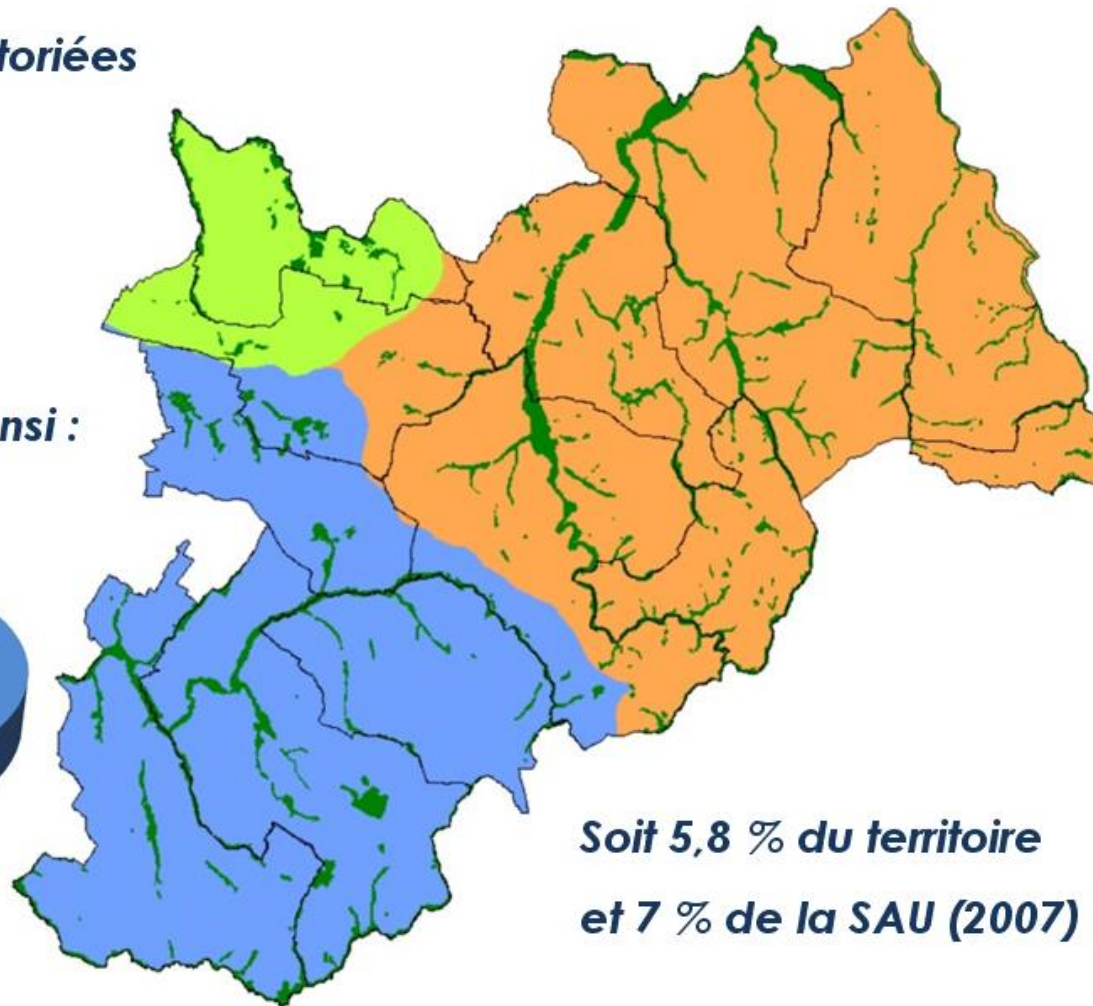
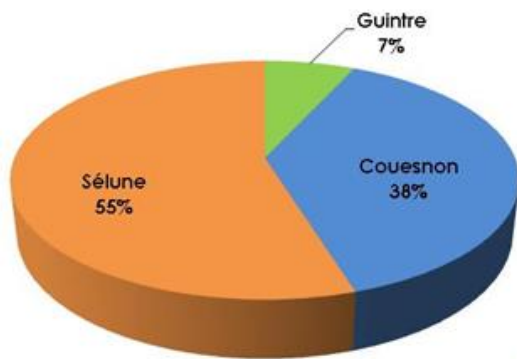
- ☐ Protection des haies rouges, bleues et vertes (à l'exception des haies ornementales) avec l'article L123-1-5, 7° (soit 600 km de haies préservées environ)

Les objectifs de développement et d'aménagement : Mettre en œuvre l'excellence environnementale

12 communes inventoriées

3 bassins versants

**845 ha de zones
humides réparties ainsi :**



- ❑ Un inventaire des zones humides a été validé : l'orientation est d'intégrer les zones humides en cohérence avec des boisements, des cours d'eau, aux trames bocagères constituées en zone naturelle et d'identifier les zones humides isolées par une trame en zone agricole et naturelle.
- ❑ Intégrer les zones humides préférentiellement en zone naturelle et intégrer toute zone humide sous la forme d'une trame d'identification.

Les objectifs de développement et d'aménagement : Mettre en œuvre l'excellence environnementale

- ❑ Prendre en compte les zones inondables en zone naturelle ou identifier les zones inondables dans le règlement graphique du PLUI

**Les zones
inondables**

