Département de la Manche

Communauté de communes

de Saint-James

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration

Pièce n°7 : Pièces administratives

7a) Actes administratifs

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

REÇU LE
- 7 AVR. 2010
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Département de la Manche

ARRONDISSEMENT D'AVRANCHES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-JAMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-JAMES

Séance du 29 mars 2010

Objet

PLUI

Prescription

Nombre de membres :

en exercice : 45

présents : 35 + 3

Date de convocation :

17 mars 2010

L'an deux mil dix, le vingt-neuf mars à vingt heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Canton de Saint-James s'est assemblé à la salle de réunions de la Maison de Pays de Saint-James sous la Présidence de Monsieur THOURY, Président.
La séance a été publique.

Monsieur le Président : M. THOURY,
Mme CHRETIEN, MM. CARNET, LEHUREY, PROVOST, LAIZE, BRAULT, Vice-présidents,
MM. BARBOT, GERMAIN, LEMOULAND, délégués de la commune d'Argouges,
Mme MAHIEU, M. MAURICE, PRODHOMME, délégués de la commune de Carnet,
MM. LEDAUPHIN, CHARUEL, délégués de la commune d'Hamelin,
Mme HATTE, MM. AMELINE, GUILLEMAIN, délégués de la commune de La Croix-Avranchin,
M. DAVY, déléguée de la commune de Montanel,
MM. DUHAMEL, HARNOIS, délégués de la commune de Montjoie-Saint-Martin,
M. DELAUNAY, délégué de la commune de Saint-Aubin de Terregatte,
Mme DELFRAISSY, MM. DE BACKER, DUHAMEL, GAUTIER, LECHAT, LEDOUX, LEMOUSSU, délégués de la commune de Saint-James,
MM. DELAUNAY, LEMONNIER, délégués de la commune de Saint-Laurent de Terregatte,
Mme LIERVILLE, déléguée de la commune de Saint-Senier de Beuvron,
MM. BERNIER, ROBIDEL, délégués de la commune de Vergoncey,
M. GEORGES, délégué de la commune de Villiers-le-Pré.

ETAIENT EXCUSES : Mmes BRAULT, EVRARD, FORGET, LEGOFF-ETIENNOUL, MM. BERTHELOT, GOUDAL, LANGLINAY, LETRANCHANT, PERRIER, SALIOT.

SUPPLEANTS :

M. GOUDAL : M. de CONIAC,
Mme FORGET : Mme COOTMANS,
Mme EVRARD : M. HATTE.

Madame Marie-Claire HATTE a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal: Prescription

Le Président rappelle au conseil communautaire que les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que celles des articles R. 123-15 à R. 123-25 du code de l'urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Suite au transfert de compétence du 28 octobre 2008 des communes vers la Communauté de Communes « Etude, réalisation, modification et révision d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'un Agenda 21 »,

Le Président présente l'intérêt pour la Communauté de Communes de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.). En vue de favoriser le renouvellement urbain, l'environnement, préserver la qualité architecturale et accompagner les acteurs locaux du monde agricole, il importe que la collectivité réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communautaire pour permettre un développement harmonieux du canton.

Par ailleurs, le Président précise qu'il convient de prendre en considération le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint James, ainsi que la Carte Communale de Saint Aubin de Terregatte.

Il informe également de l'intérêt d'ajouter à la suite de la délibération de prescription, de soumettre à déclaration préalable en mairie les travaux d'arasement de haies et talus sur le territoire cantonal. Les mairies seront invitées à en informer la Communauté de Communes pour la mise à jour des inventaires bocagers.

Les notes d'accompagnement ci-jointes détaillent les enjeux liés au PLUI et à l'Agenda 21.

Après avoir entendu l'exposé du Président, et après en avoir délibéré, l'Assemblée décide à la majorité des voix (3 voix contre):

1 - de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.I) sur l'ensemble du territoire communautaire conformément aux articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme,

2 - de charger la commission communautaire d'urbanisme, sous la présidence de M. Jean-Pierre CARNET, 1er Vice-président, du suivi de l'étude du plan local d'urbanisme intercommunal,

3 - de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L. 123-7 à L. 123-10, R. 123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques,

4 - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L. 123-6 et L. 300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- Mise à disposition de documents,
- Réunions,
- Débats Publics,
- Publications, dont le bulletin communautaire,
- Ouverture d'un registre au siège de la Communauté de Communes

5 - de donner autorisation au Président pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat,

6 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la Communauté de Communes correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à l'élaboration du P.L.U.I.,

7 - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du P.L.U.I. sont inscrits au budget de l'exercice considéré (opération 34 - article 202).

8 - de soumettre à déclaration préalable en mairie tous les travaux d'arasement de haies et talus sur le territoire cantonal, conformément :

- aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs au classement des haies et des espaces boisés,
- à l'orientation 1A2 du SDAGE Seine-Normandie, relatif à la préservation des talus et la lutte contre l'érosion des sols,
- dans le cadre de la compétence communautaire relative à l'étude et aux travaux concernant la restauration et l'entretien des cours d'eau et des milieux humides associés,
- à l'arrêté préfectoral du 02 juin 2003 qui définit les catégories de coupe dispensées de Déclaration Préalable,

Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet ;
- aux présidents du conseil régional et du conseil général ;
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- au président du comité interprofessionnel de la conchyliculture (pour les communes littorales) ;
- au président de l'organisme de gestion des parcs naturels régionaux ;
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale gestionnaires du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, ainsi que du SCOT du Pays de Fougères ;
- aux représentants de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Sélune et du SAGE du Couesnon,
- au représentant de l'Agence Départementale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (A.D.E.M.E),
- au représentant du Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie (C.R .P.F.),
- l'institut National d'Appellation d'Origine (I.N.A.O.),
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés :

  Communauté de Communes de Pontorson Mont Saint-Michel,
  Communauté de Communes du canton de Ducey,
  Communauté de Communes de Saint Hilaire du Harcouet,
  Louvigné Communauté,
  Communauté de Communes du Coglais,

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes durant un mois et d'une mention en caractères apparents sur le journal OUEST FRANCE, dont la diffusion couvre l'intégralité du département.

Ainsi délibéré,

Le Président,

Michel THOURY

Certifié conforme à l'original et exécutoire, compte tenu de la réception en Sous-Préfecture le .....
et de la publication le .....
Le Président,

REÇU LE
-7 AVR. 2010
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

REÇU LE
- 7 AVR. 2010
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Délibération de prescription du PLUI
Note d'accompagnement – n°1

Eléments pour la délibération de prescription

La Communauté de Communes du Canton de Saint-James attache une grande importance au développement durable et souhaite organiser son territoire dans une démarche stratégique et globale.

Ainsi, afin de renforcer et de pérenniser les efforts déjà entrepris en la matière, elle a souhaité se lancer dans l'élaboration coordonnée et concertée de deux démarches structurantes : l'Agenda 21 local (A21) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

12 Communes composent la Communauté de Communes dont 10 sont actuellement régies par le RNU. La commune de Saint-James dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable et la commune de Saint-Aubin de Terregatte dispose d'une Carte Communale. La commune de la Croix-Avranchin élabore actuellement une Carte Communale.

Depuis 18 mois, la Communauté de Communes du Canton de Saint-James se prépare à la mise en place de l'Agenda 21 local et du PLUI. L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ayant la compétence « aménagement de l'espace » s'est doté, par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 octobre 2008, de la compétence pour élaborer un PLUI et piloter un Agenda 21 local.

Pour l'accompagner dans ces démarches, la Communauté de Communes a sollicité l'accompagnement du CAUE de la Manche et du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. La collectivité a également demandé le soutien de l'ADEME de Basse-Normandie, de la DREAL de Basse-Normandie, ainsi que de la Chambre d'Agriculture chargée de l'élaboration d'un diagnostic agricole qui amènera notamment à une réorganisation foncière.

La sensibilisation des communes

› **Présentation au conseil municipal** de chaque commune d'un diaporama afin d'expliquer l'importance de mener une réflexion sur le devenir du territoire à l'échelle intercommunale.

› **Réalisation d'un questionnaire** dans chaque commune afin de réaliser et faire partager un état des lieux du territoire intercommunal.

› **Présentation en plénière** à tous les élus du canton de l'analyse des réponses au questionnaire sous forme cartographique avec présentation des grands enjeux dans les domaines suivants : population, urbanisme et habitat, déplacements, activités économiques, agriculture, tourisme, accessibilité, logement et solidarité, équipements, services, risques, assainissements et déchets, énergie, vie locale.
Les premiers « enjeux » ont émergé à travers une réflexion communautaire en ateliers.

› **Réalisation d'une journée d'ateliers** tirés des thèmes présentés en séance plénière : « travailler et habiter », « espace rural identitaire », « gestion responsable du cadre de vie »

pour permettre aux élus d'élargir les débats, de croiser les expériences communales, de valider les constats sur le territoire puis de formuler des enjeux ou des thématiques importantes.

› **Information de la population locale** par le biais d'une édition spéciale du journal communautaire *« Le Point Com »* et d'articles dans la presse local « Ouest-France », « La Manche Libre », « La Gazette de la Manche ».

Les premiers objectifs et pistes de réflexion intercommunales des élus

Durant les ateliers réalisés en janvier 2010, les élus ont réfléchi à un certain nombre d'enjeux. Une première volonté a été de bien prendre en compte et de travailler à partir des actions et des projets du territoire, avant même d'entreprendre de nouvelles actions.

› Attirer une **population jeune** pour ralentir le vieillissement actuel de la population.

› Maintenir et **développer une activité économique diversifiée** dans un **cadre de vie agréable**.
Développer les dynamiques locales et la vie en ville et dans chacun des bourgs, via le maintien de l'activité commerciale, les services à la personne et à l'enfance, la mixité des logements. Renforcer les pôles de vie qui regroupent parfois plusieurs communes (comme « Le Terregatte »).

› Pérenniser l'activité agricole.
Valoriser l'activité agricole et touristique, la mixité des usages, la gestion des chemins de randonnée, la préservation des savoir-faire agricoles et artisanaux, les projets agricoles diversifiés sur le territoire, l'optimisation de la répartition des terres agricoles, la définition d'une agriculture durable, le développement des circuits courts, la valorisation du bâti agricole. Inscrire pleinement le monde agricole dans la société.

› Favoriser **la diversité** (taille, lieu, bâti ancien ou logement neuf...) **et la qualité de l'offre de logements** (mixité urbaine et sociale) et assurer un « parcours résidentiel » (accession sociale, personnes âgées, handicapées, jeunes couples avec ou sans enfants) favorisant la mixité sociale au sien des communes du canton.

› Travailler les notions **de pôle, quartier, hameau, bourg,** leurs fonctions, rôles, identités et devenir.

› **Adapter l'offre de logements** aux services et équipements proposés par les communes et l'intercommunalité (commerces de proximité, école et cantine, transport, soins à domicile,...). **Adapter les services et les équipements aux besoins des habitants.**

› Organiser harmonieusement le territoire (ne pas favoriser un lieu, mais maintenir et développer les dynamiques locales).

› **Maintenir les identités rurales, pérenniser le bocage.** Urbaniser en valorisant les paysages de campagne.

› **Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels.**

› Travailler sur les **questions environnementales à l'échelle de la Communauté de Communes** au service des communes et des habitants.

› Mettre en place une animation intercommunale.

› Communiquer, fédérer les populations autour d'évènements. Mutualiser et optimiser les équipements.

› Former les élus et les agents techniques. Donner à l'élu un rôle pivot entre tous les acteurs.

Le Président
Michel THOURY

Communauté de Communes Canton de SAINT-JAMES

REÇU LE
- 7 AVR. 2010
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

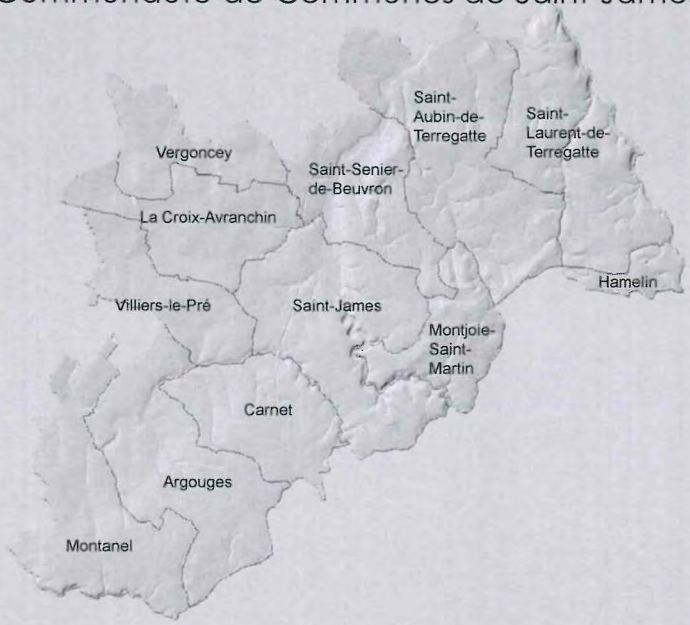
PLUI et Agenda 21 local

Note accompagnatrice

Eléments graphiques

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

La Communauté de Communes de Saint-James



Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

2- Définition de la mission

3- Suivi de la mission

4- Compétences des prestataires

5- Organisation de la consultation

Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

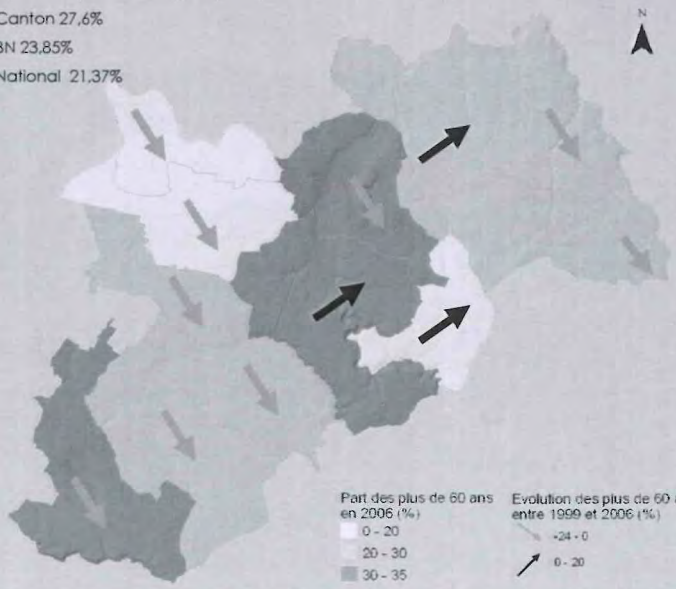
1- Les enjeux du territoire

1- Les enjeux du territoire

› Attirer une **population jeune** pour ralentir le vieillissement actuel de la population.

En 2006 part des personnes âgées (en %) :

- Canton 27,6%
- BN 23,85%
- National 21,37%



Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

› Maintenir et **développer une activité économique diversifiée** dans un **cadre de vie agréable**.















Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

› **Pérenniser et valoriser l'activité agricole et touristique**











Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

› Favoriser **la diversité et la qualité de l'offre de logements** et assurer un « parcours résidentiel ».



› Travailler les notions **de pôle, quartier, hameau, bourg,** leurs fonctions, rôles, identités et devenir.

› Adapter les services et les équipements aux **besoins des habitants.**





Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

› **Maintenir les identités rurales, pérenniser le bocage.**




› **Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels.**



Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

1- Les enjeux du territoire

› Mettre en place une **animation intercommunale**.

› **Communiquer, fédérer** les populations autour d'évènements.





› **Mutualiser** et optimiser les équipements.

› **Formar** les élus et les agents techniques. Donner à l'élu un rôle pivot entre tous les acteurs.





Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

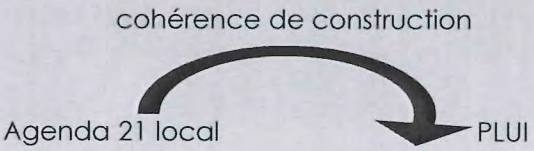
2- Définition de la mission

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

2- Définition de la Mission

Mission de base pour la CDC de Saint-James :

- Entreprendre une démarche Agenda 21 local,
- Réaliser un PLU Intercommunal (PLUI).



Mise en œuvre du PLUI comme une action de l'Agenda 21 Local.

Durée d'exécution : 3 ans 1/2

Missions complémentaires au PLUI :

- Une évaluation environnementale,
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

2- Définition de la Mission

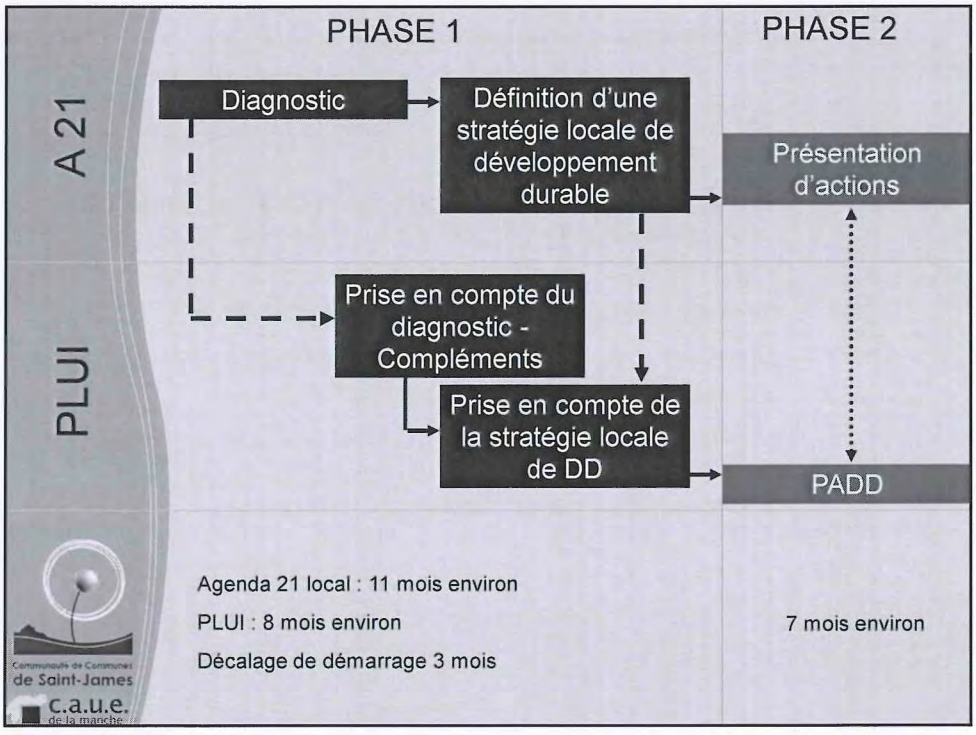
Déroulement de la mission A21 et PLUI :

- **Agenda 21 local (A21) :** conduite libre, démarche participative, pérennité dans le temps.
- **PLU Intercommunal (PLUI)** : procédure cadrée, concertation définie au départ, arrêt par approbation.

Des démarches très différentes mais associées

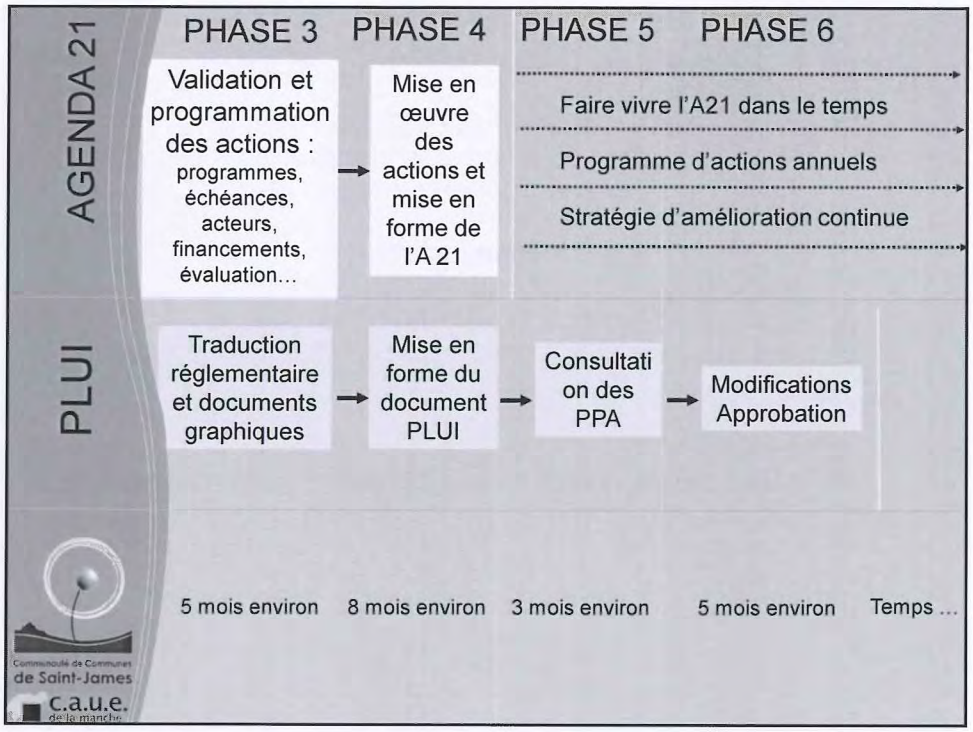
Communauté de Communes de Saint-James

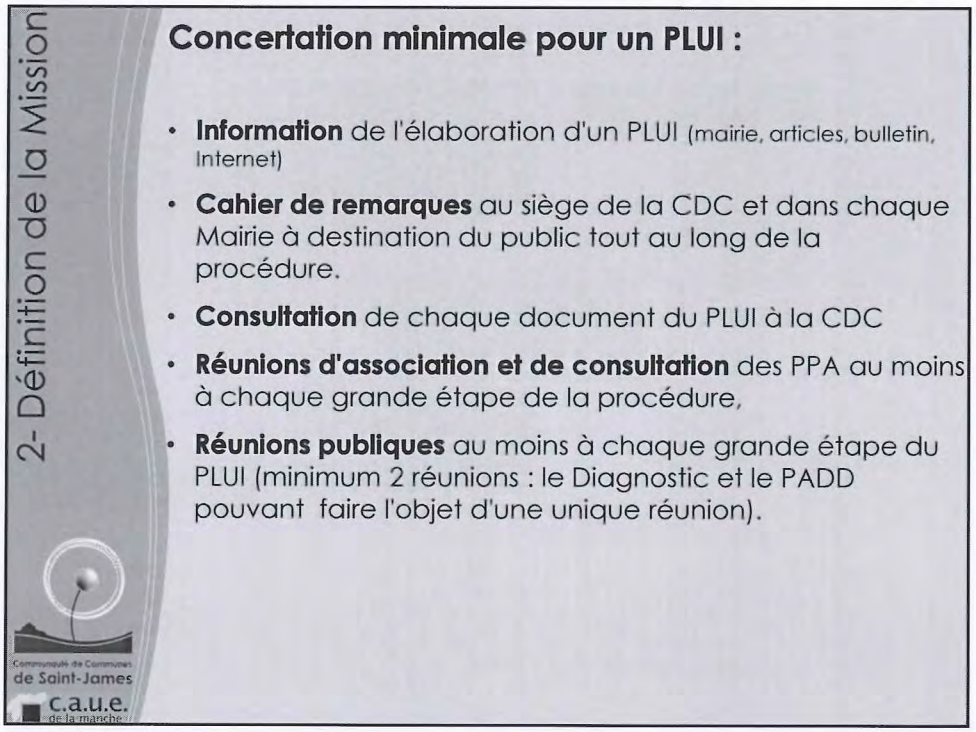
c.a.u.e. de la manche



Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche


AGENDA 21
PHASE 3
PHASE 4
PHASE 5
PHASE 6
Validation et programmation des actions : programmes, échéances, acteurs, financements, évaluation…
Mise en œuvre des actions et mise en forme de l'A 21
Faire vivre l'A21 dans le temps
Programme d'actions annuels
Stratégie d'amélioration continue
PLUI
Traduction réglementaire et documents graphiques
Mise en forme du document PLUI
Consultation des PPA
Modifications Approbation
5 mois environ
8 mois environ
3 mois environ
5 mois environ
Temps …
Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche


2- Définition de la Mission
Concertation minimale pour un PLUI :
• Information de l'élaboration d'un PLUI (mairie, articles, bulletin, Internet)
• Cahier de remarques au siège de la CDC et dans chaque Mairie à destination du public tout au long de la procédure.
• Consultation de chaque document du PLUI à la CDC
• Réunions d'association et de consultation des PPA au moins à chaque grande étape de la procédure,
• Réunions publiques au moins à chaque grande étape du PLUI (minimum 2 réunions : le Diagnostic et le PADD pouvant faire l'objet d'une unique réunion).
Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

2- Définition de la Mission

Concertation pour l'A21 :

- Organisation d'**un stand lors d'une manifestation** existante : information, sensibilisation des habitants, invitation et inscription aux ateliers.
- Organiser trois **réunions publiques** d'information et d'échange.
- Organisation d'« **ateliers thématiques** » pour enrichir le diagnostic et le partager.
- Organisation d'« **ateliers prospectifs** » dans lesquels la réflexion se fera autour de plusieurs scénarii.
- Création d'**un groupe de veille et d'animation** comprenant un ou plusieurs membres de tous les acteurs concernés pour évaluer et faire vivre l'Agenda 21 local dans le temps.
- **Formation** des élus et du personnel (inter)communal si besoin.

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

3- Définition de la mission

Le rendu de l'étude :

Privilégier le format informatique.

Positionnement des différents partenaires sur le choix des documents d'échanges et finaux, pour les plans et les dossiers

- informatisés,
- « papier »,
- les deux...

Moyens techniques mis à disposition par la CDC :

- Une salle de réunion avec projection
- Un bureau avec ordinateur et téléphone
- Lieux de rassemblement, d'exposition

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

3- Suivi de la mission

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

Un comité de pilotage:

Se rencontre aux étapes clés des deux procédures.
Echange, valide et donne son avis.

Sa composition :

- 7 représentants de la Communauté de communes
- Un représentant minimum de chaque commune
- Le conseiller général du canton
- Un représentant de l'Etat
- Un représentant du Conseil Régional
- Un représentant du Conseil Général
- Un représentant du Pays de la Baie
- Le Président du Syndicat Mixte du SCOT
- Un représentant de l'ADEME
- Un représentant de la DDTM
- Un représentant de la DREAL
- Un représentant de la Chambre d'Agriculture de la Manche
- Un représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Manche
- Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Un représentant des SAGE

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

3- Suivi de la mission

Les personnes publiques associées (PPA) :

Donnent leur position sur le document d'urbanisme.

Co-construisent le document d'urbanisme à des degrés divers

Sont associées de plein droit

- L'Etat
- Le président du Conseil Régional
- Le président du Conseil Général
- Les représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- Le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports
- Le président du Syndicat Mixte du SCOT

- elles reçoivent la notification de la délibération
- elles peuvent demander à être consultées
- le projet de PLUI arrêté leur est transmis
- leur avis sur le projet de PLUI est annexé au dossier

Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

3- Suivi de la mission

Un comité restreint de travail :

Se rencontre aussi souvent que nécessaire pour la cohérence et validation technique des documents présentés par les Bureaux d'Etude.

Force de proposition, référent pour les Bureaux d'Etudes.

Sa composition :

- 4 élus référents,
- Les BE,
- 2 chargées de missions de la CDC,
- Les Techniciens compétents sur les points abordés,
- Un accompagnement technique du CAUE, du SM du SCOT et de la Chambre d'Agriculture.

Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

4- Compétences des prestataires

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

4- Compétence des prestataire

Compétences demandées :

Pour l'Agenda 21 local

- Urbanisme, architecture, transport
- Paysage, aménagement du territoire, milieu rural et agricole
- Environnement, géographie
- Sociologie
- Economie, développement local durable
- Evaluation des politiques et projet
- Animation et médiation
- Enquêtes et traitements statistiques
- Programmation
- S.I.G.

Pour le PLUI

- Urbanisme
- Architecture
- Environnement
- Paysage
- Droit
- Animation
- S.I.G.

Des compétences différentes parfois transversales

Candidats : 1 ou un groupement de bureau(x) d'études

5- Organisation de la consultation

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

5- Organisation de la consultation

Choix de la procédure :

Estimation de la mission > au seuil des 193 000 € H.T.

Procédure formalisée

Composition du comité d'appel d'offre :

Commission d'appel d'offres

Appuis techniques : chargées de missions de la CDC, CAUE, SM Scot

Communauté de Communes de Saint-James
c.a.u.e. de la manche

5- Organisation de la consultation

Communauté de Communes de Saint-James

c.a.u.e. de la manche

Critères de sélection des candidatures :

- Références
- Composition de l'équipe
- Moyens techniques

Critères d'attribution et pondération des offres :

- Méthodologie (X %)
- Pédagogie (X %)
- Références (X %)
- Moyens techniques (X %)
- Calendrier prévisionnel (X %)
- Le prix (X %)

Le Président
Michel THOLLET

Communauté de Communes de SAINT-JAMES

REÇU LE
-7 AVR. 2010
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Communauté de Communes de Saint-James
PLUI

Compte-rendu des réunions
Préparation débat sur le PADD

15 Mai : Montjoie-Saint-Martin – Carnet – Saint-James : 12 participants

16 Mai : Vergoncey – Villiers-le-Pré – La Croix-Avranchin : 15 participants

22 Mai : Argouges – Montanel : 18 participants

23 Mai : Saint-Senier-de-Beuvron – Saint-Aubin-de-Terregatte – Saint-Laurent-de-Terregatte – Hamelin : 31 participants

- Au total, 76 élus et administratifs ont assistés aux réunions sur 148 élus dans les conseils municipaux.

- Les réunions ont été animées par Géraldine Rouault pour la Communauté de Communes et Jean-Luc Le Mancq responsable du projet pour le groupement d'étude.

- La présentation a été faite sur un support synthétique des orientations proposées pour :
  - exposer la démarche,
  - débattre sur les orientations générales

- La présentation proposait :
  - **Le PADD dans les textes :**

❖**Article L123-1-3**
Modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il définit un parti d'aménagement.

❖**Le PADD comporte deux parties obligatoires :**

- le PADD en orientations générales :

Une partie obligatoire qui exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal ou de l'ensemble des communes concernées si le PLU est intercommunal. Cette partie peut être courte et synthétique ; Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique, à condition de respecter d'une part des principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme

- les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles précisent les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques soit thématiques, soit sectorisées (par quartiers, îlots, rues, immeubles, etc.). Cette partie peut :

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser en caractéristiques des voies
- comporter un échéancier de réalisation

Pour le PLUI, les orientations relatives à l'habitat sont obligatoires. Le PLUI doit intégrer les éléments du Programme Local de l'Habitat (en cours, pour fin 2012).

❖ **Le PADD : des orientations générales dont le contenu n'est pas imposé mais le PADD :**

- doit définir :

La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimal pour la partie obligatoire du PADD. Toutefois, les orientations générales doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement. Le PADD, comme l'ensemble du PLUI doit être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121 - 1 et les orientations définies dans le S.C.O.T.

- doit mettre en perspective :

- **les composantes et les particularités** tant géographiques que sociales et économiques de la commune, ainsi que ses potentialités culturelles ou patrimoniales ;
- **les projets ou politiques sectoriels et territoriaux** établis à une échelle supra-communale ;
- **les choix stratégiques des élus**.

- doit définir des objectifs :

- **en matière de développement économique et démographique**
- **en matière de consommation foncière**
- **en matière d'aménagement de l'espace**
- **en matière d'environnement**
- **en matière d'équilibre social de l'habitat**
- **en matière de transport**
- **en matière d'équipements et de services**
- **en matière de desserte en réseau de communication et d'information**

➢ **Le PADD : mode d'emploi :**

♦ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI est le document qui détermine les objectifs et les orientations d'aménagement du territoire.

♦ Pour mettre en œuvre le PLUI, il est proposé comme premier outil de structurer l'aménagement du territoire autour de 3 pôles d'aménagement qui vivent ensemble :

- 1 pôle principal (3 communes) : Saint-James, Carnet et Montjoie-Saint-Martin

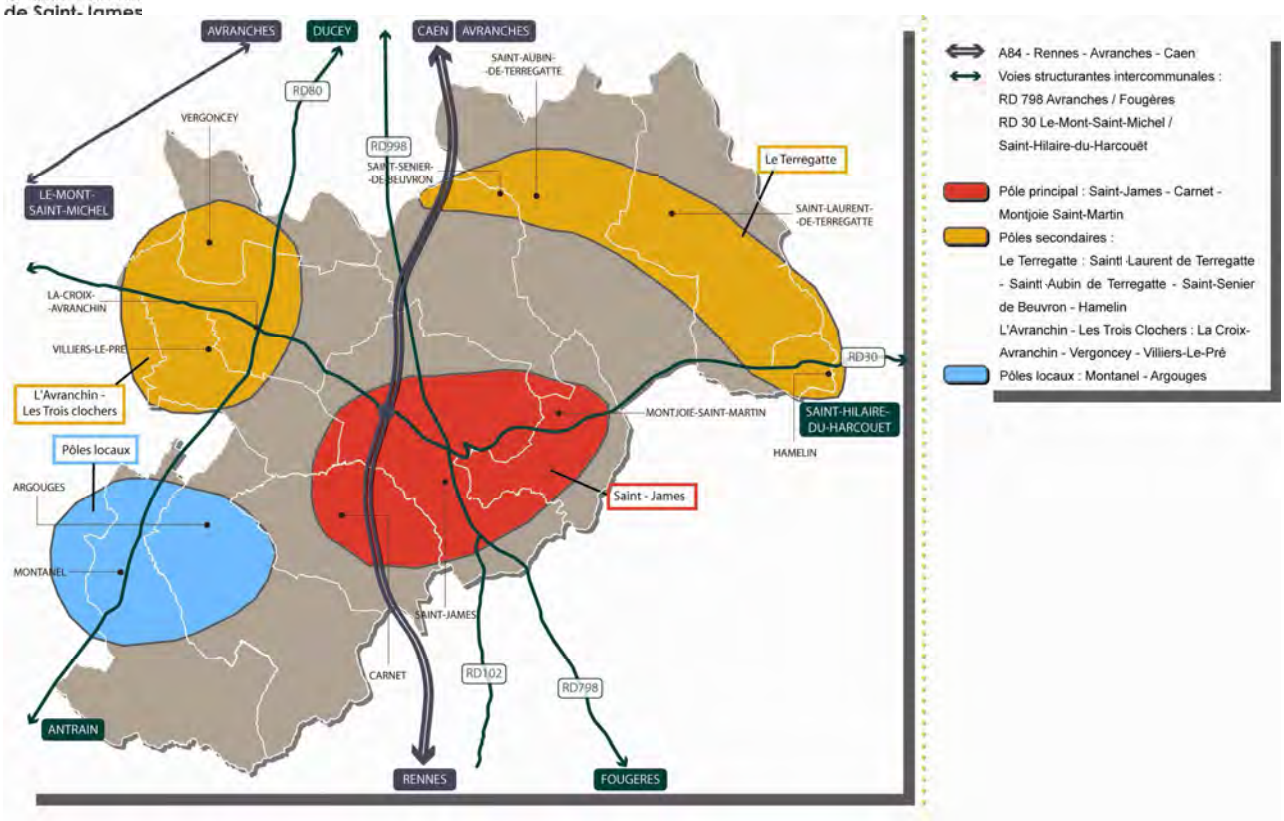
- 2 pôles complémentaires (7 communes) : Le Terregatte (Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Sernier-de-Beuvron et Hamelin) et L'Avranchin (La Croix-Avranchin, Vergoncey et Villiers-Le-Pré)

- 2 pôles locaux (2 communes) : Argouges et Montanel

♦ Ce choix est proposé au regard des solidarités, des fonctionnements existants (RPI), l'objectif est de proposer une répartition du développement sur la base de cette structure.

♦ Sont ensuite proposés 4 objectifs en réponse aux 9 orientations proposées dans l'Agenda 21 pour définir un programme d'actions.

➢ **La structuration du territoire proposée :**



➢ **Le PADD de Saint-James et le SCOT :**

♦ Le PADD du PLUI de Saint-James doit être compatible avec le SCOT, le projet de Document d'Orientations générales (DOG) est en cours de concertation, on retiendra pour Saint-James quelques données proposées :

- une croissance démographique prévue de 0,6% par an pour le secteur 2 dans lequel est intégré la Communauté de Communes.
- Une surface maximale consacrée pour l'habitat : 219 logements – 24,3 ha
  = Surface plafond 40,9 ha
- Pas de surfaces indiquées pour les activités économiques mais des objectifs de maîtrise des projets.

♦ Le PADD doit s'inscrire dans les orientations générales :

- Réduction de 50% de la consommation foncière agricole d'ici à 2020 (Loi d'Orientation et de Modernisation de l'agriculture et de la pêche)
- Réduction de 11% de la consommation de foncier agricole proposé dans le SCoT

➢ La méthode de définition des orientations proposées :

1) Assurer un lien, une cohérence avec l'Agenda 21 en retenant comme objectifs initiaux les orientations proposées par celui-ci :
   - Conforter les activités économiques et l'emploi
   - Redynamiser la vie locale
   - Valoriser le canton et renforcer son attractivité
   - Prolonger le projet santé et bien être
   - Agir en faveur de la biodiversité et des ressources naturelles
   - Développer les énergies renouvelables
   - Anticiper les défis futurs dans le logement
   - Faciliter les déplacements doux et collectifs
   - Consolider l'intercommunalité

2) Proposer le PADD en débat à partir d'un support synthétique de cartes de données statistiques issues du diagnostic de l'Agenda 21 et proposer des orientations générales en réponse à 4 objectifs :

- **Objectifs 1** : assurer la pérennité de la structuration urbaine territoriale équilibrée
- **Objectifs 2** : organiser une production de logements neufs diversifiées, adaptée au territoire communautaire
- **Objectifs 3** : mettre en œuvre un projet durable de protection, de gestion des enjeux naturels, des espaces agricoles et assurer une prise en compte adaptée des risques, des nuisances
- **Objectifs 4** : définir, organiser une stratégie globale d'accueil et de développement des activités économiques

➢ **Les orientations proposées pour le PADD en réponse à l'objectif 1 :**

♦ Affirmer et mettre en œuvre une structuration urbaine fondée sur une organisation adaptée du territoire afin d'assurer durablement l'accueil des populations futures :

- 1 pôle structurant : Saint-James, Carnet et Montjoie-Saint-Martin
- 2 pôles complémentaires : Le Terregatte (Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Sernier-de-Beuvron et Hamelin) et L'Avranchin (La Croix-Avranchin, Vergoncey et Villiers-Le-Pré)
- 2 pôles locaux : Argouges et Montanel

♦ Définir un potentiel d'extension de l'urbanisation en cohérence avec la structuration du territoire.

♦ Favoriser – organiser un développement équilibré du territoire fondé sur le potentiel, les besoins et les solidarités existantes de chaque pôle.

♦ Définir un principe d'urbanisation cohérent avec le développement de l'activité agricole dans les hameaux :

- Autoriser des extensions limitées de l'habitat existant.
- Autoriser la création d'annexes séparées de l'habitat existant en limitant la surface autorisable.
- Autoriser le changement de destination du bâti patrimonial en cohérence avec les contraintes agricoles.
- Autoriser la construction de locaux d'activités économiques dans les hameaux sous conditions d'être en annexe d'une habitation principale et sous conditions de surfaces très maîtrisées, avec un maximum de 500 m² d'emprise bâtie autorisable pour l'activité.
- Limiter le potentiel de constructions neuves hors agglomérations :
  - À la construction de logements neufs en dents creuses dans les hameaux identifiés
  - À l'organisation d'opérations maîtrisées par la collectivité pour les communes identifiées : **Saint Senier de Beuvron – Villiers le Pré – Hamelin - Montanel**

♦ Définir un projet global de développement qui intègre le potentiel de densification identifié et engager les actions nécessaires à la mise en œuvre des opérations dans les secteurs de densification.

♦ Favoriser le renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire.

♦ Organiser un maillage cohérent de liaisons douces dans chaque pôle et développer un maillage dense d'itinéraires de randonnée à l'échelle du territoire.

♦ Intégrer à toute opération le développement des réseaux des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

♦ Mettre en œuvre une politique foncière communautaire en cohérence avec le projet d'urbanisation qui sera défini dans le document d'urbanisme.

♦ Assurer la cohérence des choix locaux de développement dans le cadre d'une gestion raisonnée à l'échelle communautaire.

♦ Identifier les aménagements de sécurité nécessaires à réaliser.

➢ **Les orientations proposées pour le PADD en réponse à l'objectif 2 :**

♦ Un programme de logements neufs à définir au regard de la structuration urbaine du territoire afin de permettre le maintien de bonnes conditions de vie quotidienne à l'échelle de chaque pôle avec un objectif global de production de :

- Un scénario de développement maîtrisé à 22 logements par an à l'échelle du territoire communautaire *(proposition du SCoT)*
- Un scénario volontariste à l'échelle communautaire (30 logements par an)

- Une maîtrise de la consommation foncière avec pour objectif d'initier une densification des opérations à 12 logements par hectare globalement à l'échelle communautaire soit un potentiel global de 30 ha de consommation foncière pour l'habitat en extension et en densification et un objectif global de réduction de la consommation foncière de 15%.
- Privilégier la densification au sein des enveloppes urbanisées et limiter les extensions d'urbanisation hors enveloppes urbanisées.
- Mettre en œuvre une politique de constitution de réserves foncières pour l'habitat.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en organisant des opérations d'aménagement qui privilégient une orientation préférentielle Nord/Sud des logements
- Développer l'utilisation de la filière bois comme source d'énergie dans l'habitat.
- Assurer une maîtrise publique de la production de logements et organiser les opérations à l'échelle communautaire en définissant des programmes triennaux de logement.
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien sur l'ensemble du territoire en limitant les incidences sur le milieu agricole.
- Poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat et réduire de façon significative la part du parc potentiellement indigne,
- Concevoir des opérations globales par emprises foncières cohérentes en préalable à toute ouverture à l'urbanisation.
- Organiser la production de logements dans l'espace et dans le temps sur la base de :
    - projets à court terme (3 ans)
    - projets à moyen terme (6 ans)
    - projets à long terme (12 ans)

Par la mise en œuvre d'une programmation des ouvertures à l'urbanisation fondée sur une évaluation triennale de la production de logements

- Maintenir le potentiel foncier existant programmé pour les activités économiques autour du pôle structurant de Saint-James.
- Privilégier l'implantation de nouveaux artisans au sein de zone d'accueil existante.

➢ **Les orientations proposées pour le PADD en réponse à l'objectif 3 :**

- Assurer la protection des espaces naturels patrimoniaux et prendre en compte la trame verte et bleue et notamment les inventaires des haies, des zones humides et des cours d'eau en cours sur le territoire
- Améliorer la qualité des eaux (eaux usées, eaux pluviales, ruissellement)
- Prendre en compte la capacité d'assainissement dans les projets d'urbanisation
- Prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire et notamment au cœur des bourgs
- Intégrer la gestion des déchets dans les projets dès l'amont

➢ **Les orientations proposées pour le PADD en réponse à l'objectif 4 :**

- Organiser le développement économique structurant sur le pôle de Saint James.
- Assurer le maintien des activités existantes sur tout le territoire.
- Organiser un potentiel d'accueil maîtrisé des activités artisanales – de services – tertiaires et de télétravail sur l'ensemble du territoire.
- Mettre en œuvre un projet durable de maintien des activités commerciales de proximité sur l'ensemble du territoire.
- Coordonner et conforter l'offre de soins et la promotion du bien être.
- Faciliter l'accueil et le développement d'activités touristiques sur l'ensemble du territoire.
- Participer à l'élaboration d'un projet touristique sur la vallée de la Sélune.
- Assurer une protection durable des activités agricoles en limitant l'implantation de construction de tiers hors agglomération.
- Organiser l'évolution des agglomérations avec la recherche d'un équilibre durable entre développement urbain et développement des activités agricoles.
- Définir des règles d'implantation et d'extension des bâtiments agricoles et artisanaux qui assurent la préservation du patrimoine paysager.
- Mettre en œuvre une protection durable des espaces d'enjeux agricoles majeurs.
- Organiser un projet de renouvellement urbain cohérent avec la qualité patrimoniale de l'agglomération de Saint James.

♦ Organiser un projet d'itinéraires touristiques de qualité sur l'ensemble du territoire

- Les débats ont été menés librement tel qu'ils pourraient être menés au sein des conseils municipaux, sachant que ces débats devraient :
  - être organisés avant fin 2012,
  - au sein d'un **conseil municipal officiel**,
  - faire l'objet d'un compte-rendu intégré au **compte-rendu** du conseil et transmis à la Communauté de Communes.

- La forme des débats est totalement libre, une rédaction plus complète du PADD sera transmis aux communes pour être diffusée à tous les conseillers afin de prépare le débat qui peut se traduire par un ensemble de questions adressées à la Communauté de Communes.

Lors des 4 réunions, les points essentiels des débats ont porté sur :

I/ La constructibilité dans les hameaux où il apparaît pour plusieurs élus dommage de limiter fortement cette possibilité aujourd'hui pratiqué. Les éléments en ce sens :
- cela ne gène par vraiment les agriculteurs,
- c'est ce qu'attend la population qui veut vivre en campagne,
- si l'on fait cela à Saint-James, les acquéreurs iront ailleurs, là où cela reste possible,
- c'est moins cher pour les gens,
- c'est un mode de vie.

→ Les arguments pour cette forte limitation évoquée à 20/30 constructions neuves pour 10 ans sur l'ensemble des communes :
- pour permettre de rassembler la population dans les bourgs et les garder plus vivants,
- pour éviter la fuite des enfants vers les autres communes, ceci est d'autant plus vrai depuis la règle imposés par le Conseil Général qui limite les points de ramassage scolaire,
- pour conserver les commerces, les équipements et les services ,
- pour renforcer la population dans les bourgs, 57% de la population vit en dehors du bourg. L'objectif est d'inverser cet état de fait.

II/ La notion densité où l'orientation proposée à 12 logements/ha n'apparaît pas adaptée à toutes les communes. Le souhait serait de mieux nuancer les densités.

III/ La poursuite de l'accueil des artisans dans les hameaux qui apparaît justifiée pour une large partie des personnes présentes.
De nombreuses remarques ont été exprimées sur la différence faite par l'Etat sur la consommation de foncier pour l'habitat qu'il est proposé de maîtriser par rapport à la consommation de foncier pour les routes et les activités qui apparaît mal maîtrisée.

IV/ Sur la structuration par pôles.
Aucune contradiction n'a été exprimée, les personnes présentes attendent d'en voir les effets concrets. Le discours étant que cette structuration a pour objectif de poursuivre les dynamiques existantes, d'amener les communes à réfléchir et agir par pôles et à l'échelle communautaire.

V/ Sur les scénarios de production de 22 logements ou 30 logements par an avec un objectif de 220 à 300 logements et une consommation de foncier pour l'habitat estimé à 30 ha. Aucune personne ne s'est exprimée pour valider un choix sauf sur la densité à 12 logements/ha qui devra être plus nuancée, plus faible pour les petites communes.

VI/ La question de l'insuffisance de petits logements a été exprimée.

VII/ Les orientations plus générales telles que la politique foncière, le développement économique, le tourisme, les équipements, les commerces et les services, l'environnement n'ont pas amené de débats spécifiques. Ces divers points pourront être abordés et précisés après lecture d'une version plus développée du PADD.

2013/2

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT D'AVRANCHES
CANTON DE SAINT-JAMES
COMMUNE D'ARGOUGES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ARGOUGES

DATE DE CONVOCATION : 25/01/2013

DATE D'AFFICHAGE : 25/01/2013
Nombre de membres en exercice : 13
présents : 13
votants : 13
L'an deux mille treize
Le cinq février à 20 h 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique **sous la présidence de :** Mr Louis LEMOULAND , Maire

Etaient PRESENTS : Mr François THOMAS, Mr Bernard BARBOT, adjoints, Mme Karine DOUESNEAU, Mme Chantal de SAINT-DENIS, Mme Roseline LENOBLE, Mr Philippe BESNARD, Mr Didier COQUEMAN, Mr Loïc de CONIAC, Mr Raymond DOMIN, Mr Maurice GERMAIN, Mr Gaston GOUDAL, Mr Alexandre MURY.

ABSENTS EXCUSES :

Mr François THOMAS a été élu secrétaire.

OBJET : - RETRAIT DELIBERATION DU 18 décembre 2012 (n° 50/2012)

- **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : ORGANISATION D'UN DEBAT :**

Sur proposition de Mr le Maire, la délibération prise au cours de la séance du 18 décembre 2012 ayant pour objet : DEBAT PLUI , est retirée par le conseil municipal.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le Conseil Municipal acte que le débat a été mené en son sein le **5 février 2013.**

Ainsi délibéré

ARGOUGES,
Le 5 février 2013.

REÇU LE
11 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Le Maire :
L. LEMOULAND

MAIRIE D'ARGOUGES (MANCHE)

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Monsieur le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

REÇU LE
11 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

...- garder une dynamique dans les centres des bourgs .....
...

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

3°) 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.

- ❑ 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 autour 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

- ❑ 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

- ❑ Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- ❑ 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
- 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.

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA MANCHE

N° 04-02-2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE
CARNET

Nombre de membres : 9 en exercice : 9
Présents : 9 votants : 9
Date de convocation : 31 janvier 2013

Séance du 07 février 2013

L'an deux mille treize le 07 février à 20 heures 30, le Conseil Municipal de CARNET, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr PROD'HOMME Pierre, Maire,

Présents : Mr FOUASSE Pierre, Mme MAHIEU Carine, Mr MAURICE Nicolas, Mr GAUTIER Serge, Mme GUERIN Christine, Mme GUYOT Véronique, Mr LETOURNEUR Thierry, Mr ROUSSEL Jean-Yves.

Un scrutin a eu lieu, Mr ROUSSEL Jean-Yves a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Objet de la délibération :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Organisation d'un débat

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fait l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le Conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 07 février 2013

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme, Le Maire
M. PROD'HOMME Pierre

Certifié exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception en Sous-Préfecture d'Avranches le 18/02/2013
Et de la publication , le 25/02/2013
A CARNET, le 25/02/2013
Le Maire,
Mr PROD'HOMME Pierre

MAIRIE DE CARNET (Manche)

REÇU LE
18 FEV. 2013
SOUS PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Monsieur le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.
Monsieur le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.
A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.

REMARQUE :
➢ Validation par les membres du conseil !

18 FEV. 2013

2°) Maitriser la production de logements

❑ Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :
- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**
- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

❑ **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)
- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :
- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :
➢ Depuis 2008, nous avons accordé 19 Permis de Construire : 7 en lotissement, 12 en milieu rural (lieu-dit) dont 2 en réhabilitation !
➢ Souhait émis pour une densité de 10 logements par hectare.
➢ Un des membres du conseil a relevé que le coût du terrain est plus favorable en milieu rural : lieu-dit, qu'en milieu aggloméré !
➢ Favorable aux constructions dans les hameaux sur des terrains répondant au critère de « dent creuse » !

❑ Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements:
- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,
- **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 à 3 ans,**
- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,
- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :
➢ L'organisation d'un tour de table annuel est absolument nécessaire !
➢ Etablir des réserves foncières : c'est de l'argent immobilisé et toutes les communes ne peuvent pas forcément le supporter financièrement !

3°) 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.

❑ 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 autour 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

❑ 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous condition d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :
➢ Réserves émises sur le critère « emprise maximale de 500 m² d'emprise bâti », à voir en fonction de l'activité de l'artisan.
➢ Validation de la règle « autoriser des changements de destination du bâti existant sur l'ensemble du territoire pour être affecté à l'habitat ou à des activités économiques.

❑ Pour le développement du tourisme, il est proposé :
- de développer l'offre d'hébergement
- 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :
➢ Respect du périmètre des 100 mètres : mesure permettant une bonne corrélation entre agriculteur et personne privée.
➢ De la voirie est existante le long de l'Autoroute A 84 et inexploitée !

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

❑ 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
- 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.

REMARQUES :
➢ Transférer la compétence communale « habitat » en compétence communautaire !

5°) Mettre en oeuvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES :
Néant

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LA CROIX AVRANCHIN

Séance du 26 mars 2013

DATE DE CONVOCATION : 14 mars 2013
DATE D'AFFICHAGE : 28 mars 2013

Nombre de conseillers en exercice : 11
Votants : 09

L'An deux mil treize, le vingt six mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur AMELINE Serge, Maire.

Etaient présents : MM AMELINE GUILLEMAIN LEBAILLIF Mme HATTE Mme MAULE MM. REBILLON NORGEOT LEPAISANT

Mme DEROYANT avait donné procuration à Mr AMELINE

Absents excusés : M. HELLEU Mmes RENAULT

Monsieur GUILLEMAIN a été désigné secrétaire

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Organisation d'un débat (2013-03-26/1)

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 26 mars 2013.

Il est décidé de faire les remarques suivantes :

Dents creuses : conserver un périmètre de 100m par rapport aux exploitations.
Un périmètre de 200m bloque la restauration de bâtiments anciens et nuit à l'extension de certaines maisons dans le bourg et les villages, risquant sur le long terme de créer le désert dans nos communes

Autoriser la construction de locaux d'activités économiques en annexe de l'habitat existant : Une surface de 500m² ne veut rien dire. Il faut tenir compte de l'activité qui se déroule dans le bâtiment. Chaque entreprise a besoin d'une superficie différente selon l'importance de son activité. De ce fait nous sommes opposés à cette limite d'emprise maximale.

Activités agricoles : conserver la limite de 100m pour les exploitations agricoles. Les 200m proposés laissent en jachère dans nos gros villages de 15 habitations, des petites surfaces de 700 à 800 m² pouvant convenir à la construction d'une habitation. Le conseil municipal est opposé à la limite de 200 m.

Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée : Il est indispensable que toutes les communes, qu'elles soient petites ou plus importantes puissent bénéficier des mêmes droits de construction en fonction de leurs besoins et des demandes des citoyens, le pôle principal ne devant pas faire de nos villages des déserts.

Ainsi délibéré

POUR COPIE CONFORME
LE MAIRE
S. AMELINE

REÇU LE
29 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

MAIRIE DE LA CROIX-HELLEAN

REÇU LE
29 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

Dents creuses : conserver un périmètre de 100m par rapport aux exploitations. Un périmètre de 200m bloque la restauration de bâtiments anciens et nuit à l'extension de certaines maisons dans les bourg et les villages risquant sur le bourg à long terme de créer le désert dans nos communes.

- ❑ Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements:
  - par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,
  - **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 à 3 ans,**
  - par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,
  - en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3°) 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.

- ❑ 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**

- **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**

- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :

Une surface de 500m² ne veut rien dire. Il faut tenir compte de l'activité qui se déroule dans le bâtiment. Chaque entreprise à besoin d'une superficie différente selon l'importance de son activité. De ce fait nous sommes opposés à cette limite d'emprise maximale.

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

Il faut conserver la limite de 100m pour les exploitations agricoles. Les 200m proposés laissent en jachère dans nos gros villages de 15 habitations, des petites surfaces de 700 à 800 m² pouvant convenir à la construction d'une habitation. Le conseil municipal est opposé à la limite de 200 m

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
- 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.

REMARQUES :

Il est indispensable que toutes les communes, qu'elles soient petites ou plus importantes puissent bénéficier des mêmes droits de construction en fonction de leurs besoins et des demandes des citoyens, le pôle principal ne devant pas faire de nos villages des déserts.

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,

- 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 ICEP 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

COMMUNE DE HAMELIN
Département de la MANCHE
Arrondissement d'AVRANCHES

346 Reçu le
11 MARS 2013
CDC Saint-James

EXTRAIT DE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 21 février 2013

Nbre de Membres : 10
Nbre de Présents : 8
Nbre de votants : 8
Nbre de pouvoirs : 0

Convocation : 07/02/2013

Le vingt et un février deux mil treize à vingt heures trente minutes, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni, à la Mairie, sous la présidence de Louis LEDAUPHIN, Maire.
Outre Monsieur LEDAUPHIN,
Etaient présents : MM Claude CHARUEL, Loyck CARDON, Didier GAUTIER, Rémi DUPONT, Mme Jeanne LE CAMPION, MM. Nicolas BENARD et Georges LERAY.
Était absent excusé : M. Nicolas BOURG.
Était absente : Mme Andrée LODÉ.
Secrétaire de séance : M. Rémi DUPONT.
Pouvoirs :

OBJET :

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DU PLUI

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte rendu joint à la présente délibération.

Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 21 février 2013.

LE MAIRE,
Louis LEDAUPHIN

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.
Et ont signé au registre les membres présents.
Transmis à la Sous-Préfecture le 28/02/2013
Affiché le 28/02/2013

REÇU LE
- 4 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

REÇU LE
- 4 MARS 2013
SOUS-PRÉFECTURE AVRANCHES

COMMUNE DE HAMELIN

Compte rendu du débat sur les orientations générales du P.A.D.D du PLUI

21 FEVRIER 2013

Monsieur le maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur, (Madame) le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de Terregatte ; Saint Laurent de Terregatte ; Saint Senier de Beuvron
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villiers Le Pré
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUE : La commune de HAMELIN ne figure pas dans les pôles de vie quotidienne.

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES : ***Pas de remarque***

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES : ***pas de remarque***

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**

- **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**

- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES : ***pas de remarque***

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES : ***pas de remarque***

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- 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,
  - **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
  - 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.

REMARQUES : ***pas de remarque***

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES : ***pas de remarque***

Le Maire,
Louis LEDAUPHIN

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

MANCHE

EXTRAIT DE REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE MONTANEL
50240

Date : 29/01/2013

Numéro :

Séance du **29 janvier 2013**

L'an deux mil treize

et le vingt neuf janvier

à 20h30

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,

sous la présidence de : **Mme Brigitte CHRETIEN, Maire**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
11	11	10

Présents :

B. CHRETIEN , P. DAVY, M. FORGET, Y COOTMANS,J.P LEROY, Y LELANDAIS, E. RODRIGUEZ, M.E LEPANNETIER, CH. TURQUETIL, M. COURSIN

Date de la convocation
23/01/2013

Date d'affichage
23/01/2013

Absents excusés :

S. LEGROS

Secrétaire(s) :

P. DAVY

Objet de la Délibération

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : ORGANISATION D'UN DEBAT

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture

le

et publication,

du

ou notification

du

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
Le débat a fait l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.
Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 29 janvier 2013.

FAIT ET DELIBERE A MONTANEL
le 29 janvier 2013
le Maire : B. CHRETIEN

REÇU LE
12 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Madame le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Madame le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

PREFECTURE
12 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

...Madame Chrétien explique la formation des pôles :
- pôle principal st-James , carnet, Montjoie-st-martin proximité et employés communaux communs à St James et Montjoie

-Les deux pôles secondaires proximité et RPI
-Le pôle local Argouges Montanel proximité et travail en commun par fois des employés communaux
Inquiétude des élus pour l'emploi dans les petites communes. Si tout est regroupé à St James, ne resteront que quelques artisans.
.....

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :
  - un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**
  - un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)
  - 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :
  - 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 ans -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT mais un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

En matière de démographique et de production de logements, l'ensemble des élus pense qu'il y a lieu de choisir le scénario « au fil de l'eau » de stabilité démographique qui nécessite une production annuelle moyenne de 22 logements neufs en résidence principale estimant que l'évolution des chiffres de la population ne peut être connue
.....
.....
.....

- Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements:
  - par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,
  - **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 à 3 ans,**
  - par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :

...Le principe de réduction de la consommation foncière est approuvé par l'ensemble des élus. Mr LELANDAIS fait remarquer qu'il y aurait lieu également de limiter la consommation foncière pour les aménagements voirie. En ce qui concerne l'objectif de maîtrise de la dépense d'énergie pour l'habitat il n'y a pas que la filière bois pour le chauffage (voir géothermie et autres modes de chauffage...)

.....

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**

- **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**

- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :

Pour le renforcement du rôle économique de la commune de St James autour de l'échangeur Mr Rodriguez se pose des questions quant à l'arrivée de nouveaux investisseurs. Jusque là la majorité des artisans et commerçants installés dans la zone sont des entreprises déjà installées à St James ou dans le canton.

.....

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

Pour le développement des activités touristiques il faut penser au tourisme industriel (visite d'usine et magasin d'usine) , aménagement du barrage de vezins et développer le tourisme vert.....
...Pour les activités agricoles, le périmètre des 100 mètres ou toute construction neuve d'habitat de tiers sera interdite, est acceptée par les élus .Par contre les agriculteurs seront également tenus de respecter les limites vis à vis des tiers.
.....
.....

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- 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,
  - **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
  - 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.

REMARQUES :

...Pas d'observation particulière. Le Conseil est d'accord d'assurer la pérennité des quatre pôles en developpant des actions communes dans chaque pôle.
.....

5°) Mettre en oeuvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES :

...Pas de remarque particulière.

.....

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de la Manche

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la commune de **Montjoie Saint Martin**

Séance du 27 février 2013

Délibération N° 2013-02-01

Conseillers en exercice : 10
Nombre de présents : 9
Nombre de votants : 9

Date de convocation :
22/02/2013

L'an deux mil treize, le vingt-sept février à 20 h30,
Le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice DUHAMEL, Maire.

Etaient présents :
Messieurs Maurice DUHAMEL, Jean-Claude LENORMAND, Fabrice HARNOIS, Pierrick GUERIN, Gérard PLANTIS, Désiré WEPIERRE Mesdames Catherine BUNEL, Bernadette LELIEVRE et Mademoiselle Marylène MENARD

Absente excusée : Madame Sophie LEBLANC

Secrétaire de séance : Madame Catherine BUNEL

Date d'affichage :
22/02/2013

OBJET : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date de 27 février 2013.

M. DUHAMEL,
Maire

Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte du fait
de sa transmission au représentant de l'Etat

REÇU LE
- 5 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest, à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit de débattre au sein du conseil municipal sur les orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Il est demandé de débattre sur ses orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issue de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et le PLUI évoluera en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires : le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de Beuvron, et l'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villiers Le Pré.
- Un pôle local : Argouges et Montanel.

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. 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 termes d'emploi.

REÇU LE
- 5 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

2°) Maitriser la production de logements

- ❑ Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035 % d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- ❑ **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 constructions neuves en dents creuses dans les hameaux à 10 % de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an, soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54 ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 ans -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT avec un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limitée de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

3°) 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.

- ❑ 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 12 ha aménagés et l'affichage à long terme d'une possibilité de renforcement du pôle économique autour 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.

- ❑ 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles **sous condition d'une emprise maximale de 500 m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

- ❑ Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- ❑ 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
- 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.

5°) Mettre en ouvre 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 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (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 règlementaire 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,
- 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICEP 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.

REMARQUES :

Après l'exposé des différents axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le conseil municipal émet la remarque suivante sur l'ensemble du projet : toute l'attention nécessaire doit être portée pour valoriser et développer l'activité touristique du territoire, compte-tenu des atouts du canton situé à proximité du Mont Saint Michel.

Pour ce qui concerne la commune de Montjoie Saint Martin, une attention particulière doit être portée compte tenu de son attrait touristique dû notamment à la présence du cimetière américain et la table d'orientation avec vue sur la baie du Mont St Michel.

Fait à Montjoie Saint Martin, le 27 février 2013.

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE
CANTON DE ST JAMES
COMMUNE DE ST AUBIN DE TERREGATTE 50240

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil treize
Le Jeudi 31 janvier à 20 h 30
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de : Monsieur Jean-Pierre CARNET, Maire

Etaient présents :
Mr Jean-Pierre CARNET, Maire
Mr Paul DELAUNAY, Mme Danielle DELAROCHE, Adjoints
Mesdames Marylène EVRARD, Alice LEDOS, Messieurs Louis HATTE, Henri MORENNE, Jean FILLATRE, Vincent BRAULT, Madame Sophie BOUREY, Messieurs Damien LETRANCHANT, Thierry BARBELETTE,

Absents excusés :
M. David WINN qui avait donné procuration à M. le Maire,
M. Christian MOREL qui avait donné procuration à Mme Danielle DELAROCHE

Absent : M. Luc PATARD

Nombre de Conseillers :
En Exercice : 15
Présents : 12

Date de la convocation : 24 Janvier 2013

2013/02 - PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Lors de la réunion du 11 décembre 2012, Monsieur le Maire a proposé aux Membres du Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au vu d'un dossier remis à chacun.

Le débat a fait l'objet d'un compte rendu, validé sans observation au cours de cette séance.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité d'acter que le débat concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été mené en son sein en date du 11 décembre 2012.

Pour copie conforme,

MAIRIE de ST-AUBIN-de-TERREGATTE 50 (Manche)

Le Maire,
Jean-Pierre CARNET

REÇU LE
- 7 FÉV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

REÇU LE
- 7 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Monsieur le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.

Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
  - Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
  - L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Monsieur le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.

Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
  - Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
  - L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

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

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
- de développer l'offre d'hébergement
- 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 siège d'exploitation 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 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.

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

2013/006

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE

SAINT LAURENT DE TERREGATTE

SÉANCE DU 27 FÉVRIER 2013

L'an deux mil treize, le vingt sept février à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur DELAUNAY Patrick, Maire.
Présents : DELAUNAY Patrick, SALIOT Serge, LEMONNIER Laurent, PERRIER Christophe, CHEVALLIER Gaëtan, BAILLEUL Loïc, PAILLARD Serge, TULLET Loïc, DATIN Louis, CARNET Patrick, DELARUE Jean-Luc, VERMET Valérie, MANCEAU Joseph, DESLANDES Thierry.
Date de la convocation : 18 Février 2013
Secrétaire de séance : M. SALIOT Serge
Nombre de conseillers présents : 14/14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : ORGANISATION D'UN DÉBAT

Le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le Conseil Municipal acte que le débat a été mené au cours de la séance du 27 Février 2013.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an sus dits.
Pour copie conforme,

Le Maire,
P. DELAUNAY.

ST-LAURENT-TERREGATTE

REÇU LE
11 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat
sur les orientations générales
du PADD du PLUI

REÇU LE
11 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :.....
.....

2°) Maitriser la production de logements

- ❑ Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- ❑ **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

Elargir et favoriser l'utilisation des « dents creuses » dans les hameaux.

.....
.....

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :

Avis défavorable de Monsieur CARNET Patrick, Conseiller Municipal qui a déclaré être contre le changement de destination des bâtiments existants.

.....

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**

- **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**

- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :

- **Soutenir le maintien des activités artisanales et économiques existantes dans l'ensemble des petites communes du canton ;**
- **Défendre la reprise des activités artisanales qui sont susceptibles de trouver preneur pour continuer à exercer une activité ;**
- **En ce qui concerne l'habitat existant en annexe des locaux artisanaux, supprimer les réserves jugées trop restrictives**.....
  .....

- ☐ Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

- Demande du maintien du périmètre de protection de 100 mètres

.....
.....

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

❑ 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,

- 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.

REMARQUES :

.....

.....

5°) Mettre en oeuvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES :

- **Réaction de Monsieur CARNET Patrick concernant « l'excellence environnementale » ; cet objectif , jugé trop idéaliste, génère un trop grand nombre de contraintes.**
- **Suivant l'avis de plusieurs membres du Conseil Municipal, ne pas imposer de contraintes au-delà de celles déjà définies par l'application de la Loi sur l'Eau.**

COMMUNE DE SAINT- JAMES
50 240

DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL du 13 DECEMBRE 2012

Présents : *M. THOURY, Maire*
MM. LAIZÉ, LEDOUX, Mme LEGOFF-ETIENNOUL, MM. DUHAMEL, GAUTIER Adjoints
M. LECHAT, Mme DELFRAISSY, Mme PANASSIÉ, M. LEMOUSSU, Mme HOUDUSSE, M. DE BACKER, M. LETRANCHANT, Mme GUYOT, M. PICHON

Absents excusés : *M. LANGLINAY, M. BERHELOT*

Absents : *M. LEGOFF, M. DUPONT, M. BAILLEUL*

M. LANGLINAY donne pouvoir à Monsieur le Maire

REÇU LE
15 JAN. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Date de la Convocation : *7 décembre 2012*

Nombre de Conseillers présents : *15 sur 20*

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, Mme GUYOT est désignée à l'unanimité des membres présents, secrétaire de séance.

16. Urbanisme – PLUI - PADD : débat et avis

Vu la réunion de la commission urbanisme s'étant déroulée ce jeudi 13 décembre 2012,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposées pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte rendu (voir annexe).

Le Conseil Municipal, à la majorité des membres présents (2 ABSTENTIONS et 4 CONTRE),:

- **ACTE que le débat a été mené en son sein lors de cette séance du 13 décembre 2012.**

Pour copie conforme
Michel THOURY
Maire de SAINT-JAMES.

MAIRIE DE SAINT-JAMES
50240

Certifié conforme à l'original et exécutoire
Compte tenu de la réception en sous-préfecture
Le .....
Et de la publication le .....
Transmis en Préfecture le.....21/12/2012.

Compte rendu du 13 décembre 2012
Débat sur les orientations générales
du PADD du PLUI

Monsieur, le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur, le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

REÇU LE
21 MARS 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Pas
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

Pas remarque

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- ❑ **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

La commune de SAINT JAMES dispose actuellement d'une réserve d'environ 65 hectares elle se voit contraint de diminuer son espace à urbaniser de 45 hectares il serait souhaitable de revoir à la surface à 20 hectares.
C 'est à dire le secteur de concise déjà classé en 1 AU a, le secteur sud ouest dans le prolongement de Beaufour vers la Métairie le long du futur barreau reliant la zone de Beaufour à la route de Fougères.

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,

- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

Pas de remarque

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

Pas de remarque.

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

Pas de remarque

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- ❑ 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,
- **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
- 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.

Pas de remarque

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

Pas de remarque

Le Maire
Michel THOURY

MAIRIE DE SAINT-JAMES 50240

Vu pour être annexé à la délibération du 31/01/2013
Le Maire

Pour le Maire empêché,
L'Adjoint Délégué

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT D'AVRANCHES
CANTON DE SAINT JAMES
COMMUNE DE ST SENIER DE BEUVRON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE ST SENIER DE BEUVRON

DATE DE CONVOCATION : 05/02/2013
DATE D'AFFICHAGE : 05/02/2013
Nombre de conseillers en exercice : 10
Présents : 09
Votants : 09
L'An Deux Mil Treize le 11 février à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Mme BRAULT Elisabeth, Maire.
ETAIENT PRESENTS : MENARD Lionel, LETRANCHANT Jean-François, LIERVILLE Corine, MARQUER Dominique, HAMARD Benoît, MARQUER Philippe, DUFOUR Benoit, BERTIN Georges
Absent excusé : PROVOST Joël
Secrétaire : LIERVILLE Corine

2013/01

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : organisation d'un débat

Madame le Maire propose au conseil municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 11 février 2013.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an susdits.

POUR COPIE CONFORME

LE MAIRE
Elisabeth BRAULT

MAIRIE DE SAINT-SENIER DE BEUVRON (MANCHE)

E Brault

REÇU LE
26 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

REÇU LE
26 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Monsieur, (Madame) le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur, (Madame) le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

Où est Hamelin ? La survie économique des pôles ne peut être seule assurée par la population des communes de ce pôle . Nous ne pourrons jamais obliger ces habitants à consommer dans ces commerces.

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

Peut on garder un scénario au fil de l'eau avec une production de 30 logements environ(22 semble un chiffre peu élevé) Une superficie moyenne à 800 m2, est ce une valeur attractive pour nos communes rurales, ne pourrait on pas aller jusqu'à 1000 m2 . La commune de Saint Senier de Beuvron conservera et se battra pour les 2 h a qui lui sont attribués.

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,
  - en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :

La décision de programmation des constructions ne devrait elle pas être prise par les communes et non les pôles ? En respectant la distance par rapport à l'agriculture, il faut favoriser la rénovation du bâti existant et en laissant plus de liberté au propriétaire sur l'aspect extérieur de son logement - la rénovation limite l'étalement urbain. Développer une filière bois sur le canton ; oui mais a t on suffisamment d'apport pour fournir sans faire trop de déplacements. S'équiper de récupérateur d'eaux pluviales est toujours un coût supplémentaire

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3°) 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.

- ❑ 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 autour 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

❑ 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :

Les communes doivent pouvoir accueillir les actions sur les territoires et garder les artisans qui souhaiteraient s'agrandir – boucher les dents creuses de la ZA de la Croix Vincent – faut il fixer l'emprise à 500 m2 car selon le type d'entreprise la superficie est plus ou moins importante (exemple entreprise agricole)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

❑ Pour le développement du tourisme, il est proposé :
- de développer l'offre d'hébergement
- 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

Le développement touristique créera t il de l'emploi et à quel prix pour la collectivité ? Maintenir et entretenir les chemins de randonnées existants, serait déjà une bonne chose

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- ❑ 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,
  - **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
  - 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.

REMARQUES :

Production de logements neufs par commune et par pôle. Chaque collectivité doit avoir son mot à dire

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES :

Arrêtons de toujours pointer le monde agricole comme le seul responsable des pollutions. Des progrès ont été réalisés, des efforts concédés par la profession. Mise en place de dérobés , réalisation d'abreuvoirs sur les cours d'eaux, aménagement de haies, diminution notable des produits chimiques ; sachant qu'en parallèle, les ménages sont aussi des pollueurs par le non respect des doses, des systèmes d'assainissement non conformes...

.....
.....
.....
.....
.....
.....

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT D'AVRANCHES
CANTON DE SAINT JAMES
COMMUNE DE VERGONCEY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VERGONCEY

- 6 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

DATE DE CONVOCATION : 14/01/2013
DATE D'AFFICHAGE : 14/01/2013
Nombre de conseillers en exercice : 11
Présents : 09
Votants : 09

L'An Deux Mil Treize le 22 janvier à 20h30, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur ROBIDEL Michel, Maire
ETAIENT PRESENTS : CARNET Michel, JOURDAN Catherine, CARNET Sébastien, BERNIER Michel, GAVARD Luc, BOIZARD Estelle, DUGUEPEROUX Jean-Noël, HARDY Charles
Absent excusé : BUNEL Alain, CLOLUS Marcel
Monsieur BERNIER Michel a été élu secrétaire

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Organisation d'un débat
2013/01/22-02

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la présente délibération.

Le conseil municipal acte que le débat a été mené en son sein en date du 22 janvier 2013.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an ci-dessus.

POUR COPIE CONFORME
LE MAIRE
Michel ROBIDEL

MAIRIE de VERGONCEY R.F. (Manche)

REÇU LE
-6 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD du PLUI

Monsieur, (Madame) le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur, (Madame) le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT main un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

Au sujet des dents creuses, c'est la mort des petits villages
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

- ❑ Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements:
  - par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,
  - **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 à 3 ans,**
  - par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,
  - en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3°) 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.

- 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 autour 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

- 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- ❑ 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,
  - **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
  - 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

COMMUNE DE VILLIERS LE PRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil treize, le vingt neuf janvier à 20H30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur LEHUREY Philippe Maire.

Etaient présents :
Mrs GEORGES, FONTAINE, BERTHELOT, DOMIN, DEROYAND, PICHARD, Mmes BESNARD, BASSARD
Absentes excusés: Mme PAPAIL, SOUFFRANT

Mr GEORGES a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation
22/01/2013
Date d'Affichage
31/01/2013
Nombre de Conseillers
En exercice : 11
Présents : 9
Votants : 9

OBJET : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Organisation d'un débat

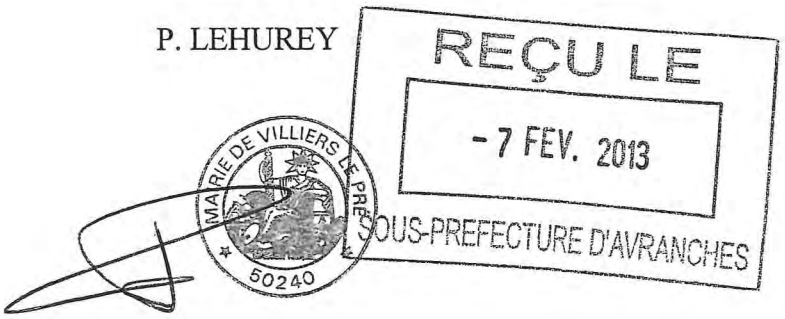
Monsieur le maire propose au conseil municipal de débattre sur les objectifs et orientations proposés pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Après délibération, le conseil municipal acte que le débat a été mené au cours de la séance du 29 janvier 2013, et que le débat fera l'objet d'un compte-rendu joint à la délibération.

Fait et délibéré en séance, le jour mois et an ci-dessus.

Le Maire,

P. LEHUREY



COMMUNE DE VILLIERS LE PRE
Compte rendu du débat
sur les orientations générales
du PADD du PLUI

REÇU LE
- 7 FEV. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Monsieur, (Madame) le Maire, ouvre la réunion en rappelant que ce conseil municipal fait suite aux réunions par pôle du mois de mai 2012 avec le bureau d'études, Paysage de l'Ouest à destination de l'ensemble des conseillers municipaux.
Ces réunions portaient sur la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)
Le P.A.D.D constitue la pierre angulaire du futur PLUI, il définit les grandes lignes de la stratégie de territoire.

Il doit tirer les conséquences du diagnostic par la définition de grands objectifs d'aménagement et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes en matière d'aménagement du territoire.
Comme les autres documents composant le dossier de PLUI, le P.A.D.D doit s'inscrire dans une logique de développement durable. Ce point a été précisé par le législateur dans l'article L.121-1-3 du Code de l'Urbanisme. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agît ce soir de débattre au niveau du conseil municipal sur ces orientations générales du P.A.D.D.

Monsieur, (Madame) le Maire souligne que ce débat est obligatoire et prévu dans le Code de L'Urbanisme (art L123-9). Ce soir, il est demandé de débattre sur ces orientations générales, étant précisé que ce débat doit faire l'objet d'une transcription dans le compte rendu du conseil municipal.

A l'issu de ce débat, le P.A.D.D pourra être modifié, rectifié selon les objectifs voulus par les élus et donc le PLUI évoluera de fait en s'y appuyant.

1°) 4 pôles de vie quotidienne

- Un pôle principal : Saint-James – Carnet – Montjoie Saint Martin
- Deux pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint Aubin de T ; Saint Laurent de T, Saint Senier de B
L'Avranchin – Les 3 clochers : La Croix Avranchin ; Vergoncey ; Villier Le Prés
- Un pôle local : Argouges et Montanel

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. 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 termes d'emploi.**

REMARQUES :

Il faut faire attention à ne pas bloquer l'installation de petites entreprise ou d'artisan.....
.....
.....

2°) Maitriser la production de logements

- Deux scénarios de développement en matière de démographie et de production de logements sont proposés en débat :

- un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 6950 / 7000 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de **22 logements neufs en résidence principale.**

- un scénario de développement à 7200 habitants, soit 0,035% d'évolution démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne **d'environ 30 logements neufs en résidence principale.**

- **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 10% de la production annuelle moyenne, (2 à 3 logements par an soit 20 à 30 sur 10 ans pour le canton)

- 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 15/20 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**, les deux pôles 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** :

- 11% par rapport à la moyenne observée pour l'habitat (2,54ha observé par an sur 10 ans), soit une moyenne globale 2013/2023 de **2,26 ha par an** sur 10 an -> **22.6 ha** comme base initiale affichée au SCoT mais un potentiel proposé avec un calcul de mesures compensatoires, un potentiel de **40.9 ha** sur 10 ans pour le canton, soit 4 ha/an.

REMARQUES :

Ne pas bloquer la construction dans les dents creuses qui seront évolutives.....
.....

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

- par la mise en œuvre d'une **politique de constitution de réserves foncières**,

- **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 à 3 ans,**

- par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat.

- ❑ 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 avec la possibilité limité de construction de dépendances séparées du logement,
- en remettant en œuvre dans le PLUI des mesures de protection et de valorisation 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.

REMARQUES : NEANT

.....

3°) 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.

- ❑ 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 autour 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

- ❑ 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 de l'habitat existant sous** réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles **sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI.**
- **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**
- de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits...

REMARQUES : NEANT

- Pour le développement du tourisme, il est proposé :
  - de développer l'offre d'hébergement
  - 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 siège d'exploitation 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 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.

REMARQUES :

.....

4°) Assurer la pérennité d'une structuration territoriale équilibrée

- 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,
  - **l'organisation raisonnée de la production de logements neufs par pôles de vie**,
  - 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.

REMARQUES : NEANT

.....

5°) Mettre en ouvre 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 règlementaire 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,
- 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 ICEP 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.

REMARQUES : NEANT

.....

.....

Département
de la Manche

ARRONDISSEMENT
D'AVRANCHES

COMMUNAUTE DE
COMMUNES
DU CANTON DE
SAINT-JAMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-JAMES

Séance du 22 juillet 2013

N° 2013 VII 02

PLUI

Arrêt du PLUI

Nombre de membres :

en exercice : 45

présents : 36 + 3

Date de convocation :

12 juillet 2013

L'an deux mil treize, le vingt-deux juillet à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes du Canton de Saint-James s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Michel THOURY, Président.
La séance a été publique.

Monsieur le Président : M. THOURY,
Mme CHRETIEN, MM. CARNET, LEHUREY, PROVOST, BRAULT, Vice-présidents,
MM. BARBOT, GERMAIN, GOUDAL, LEMOULAND, délégués de la commune d'Argouges,
MM. MAURICE, PRODHOMME, délégués de la commune de Carnet,
MM. CHARUEL, LEDAUPHIN, délégués de la commune d'Hamelin,
Mme HATTE, MM. AMELINE, GUILLEMAIN, délégués de la commune de La Croix-Avranchin,
Mme FORGET, M. DAVY, délégués de la commune de Montanel,
MM. DUHAMEL, HARNOIS, délégués de la commune de Montjoie-Saint-Martin,
M. DELAUNAY, délégué de la commune de Saint-Aubin de Terregatte,
Mmes LEGOFF-ETIENNOUL, PANASSIE, MM. DUHAMEL, GAUTIER, LEDOUX, LEMOUSSU, LETRANCHANT, délégués de la commune de Saint-James,
MM. DELAUNAY, LEMONNIER, SALIOT, délégués de la commune de Saint-Laurent de Terregatte,
Mmes BRAULT, LIERVILLE, déléguées de la commune de Saint-Senier de Beuvron,
M. BERNIER, délégué de la commune de Vergoncey,
M. GEORGES, délégué de la commune de Villiers-le-Pré.

ETAIENT EXCUSES : Mmes DELFRAISSY, EVRARD. MAHIEU, MM. DE BACKER, LAIZE, LANGLINAY, LECHAT, PERRIER, ROBIDEL,

SUPPLEANTS :
M. ROUSSEL : commune de Carnet,
M. MOREL : commune de Saint-Aubin de Terregatte,
Mme JOURDAN : commune de Vergoncey,

Madame Marie-Claire HATTE a été nommée secrétaire de séance.

N° 2013 VII 02 : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal: Arrêt du PLUI.

Le Président rappelle les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiées, relatives à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que celles des articles R.123-15 à R.123-25 du code de l'urbanisme, transférant aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Suite au transfert de compétence « Etude, réalisation, modification et révision d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'un Agenda 21 » des communes vers la Communauté de Communes le 27 octobre 2008, le Conseil Communautaire a validé la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire du 29 mars 2010. Dans cette délibération il avait été souhaité de prendre en considération le PLU de Saint-James et la carte communale de Saint-Aubin de Terregatte. La délibération de prescription avait également institué la procédure de déclaration préalable obligatoire d'arasement des haies et talus auprès de chaque mairie avec avis de la Communauté de Communes.

La délibération de prescription était accompagnée d'une note rappelant :
- la sensibilisation menée en préalable auprès des communes avec présentation du PLUI auprès de chaque Conseil Municipal,
- la réalisation d'un questionnaire adressé à chaque commune,
- la présentation de la démarche en séance plénière du Conseil Communautaire,
- la réalisation d'une journée d'atelier et l'information apportée à la population.

Les premiers objectifs proposés pour l'élaboration du PLUI étaient les suivants :
- attirer une population de jeunes et ralentir le vieillissement de la population,
- maintenir et développer les activités économiques dans un cadre agréable,
- pérenniser l'activité agricole,
- favoriser la diversité et la qualité de l'offre de logements,
- travailler les notions de pôle, quartier, hameau, bourg,
- adapter l'offre de logements aux services et équipements existants,
- maintenir les identités rurales, pérenniser le bocage,
- chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des zones agricoles,
- travailler la question environnementale à l'échelle de l'intercommunalité.

Le Président expose, au regard de ces objectifs, les intentions exprimées dans la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

1) le projet permettra d'affirmer le rôle des pôles de vie identifiés et de mettre en œuvre une dynamique durable entre :
   - le Terregatte (Saint-Senier de Beuvron, Saint-Aubin de Terregatte, Saint-Laurent de Terregatte, Hamelin) ;
   - l'Avranchin (la Croix Avranchin, Vergoncey, Villiers le Pré) ;
   - le pôle de Saint-James (Saint-James, Montjoie Saint-Martin, Carnet) ;
   - et les deux pôles de vie quotidienne d'Argouges et Montanel.

2) les équilibres démographiques existants seront confortés,

3) le développement des activités économiques est proposé en cohérence avec l'existant, à savoir des sites d'accueil structurés préférentiellement à Saint-James et la possibilité de conforter et de développer les activités artisanales en milieu rural,

4) la pérennisation des activités agricoles est assurée par la prise en compte de la situation de chaque site d'exploitation sur l'ensemble du territoire,

5) la continuité des écosystèmes patrimoniaux et des sites naturels d'intérêt paysager est proposée en intégrant en zone naturelle tous les boisements significatifs, les cours d'eau, les zones humides, en lien avec les enjeux naturels, les espaces d'enjeux paysagers majeurs identifiés. Les forêts en gestion forestière sont intégrées au regard de leur statut propre.

6) l'équilibre général du projet de PLUI prend en compte la diversité et les spécificités de chaque commune en identifiant quelques hameaux tout en privilégiant l'accueil des populations nouvelles dans les bourgs et en limitant la dispersion de l'habitat en zone agricole et naturelle.

Le projet a été élaboré avec la volonté de prolonger les échanges avec chaque commune, en mettant en œuvre une gestion coordonnée du projet par la mise en place « d'un tour de table annuel » et d'une possibilité d'adaptation du projet tous les 3 ans en fonction de la consommation d'espace constatée et/ou des besoins nouveaux et/ou des situations particulières qui pourraient émerger.

Le Président rappelle que le débat au sein du Conseil Communautaire a fait l'objet d'un compte-rendu exposant les orientations générales du projet de PLUI et les objectifs proposés pour le document réglementaire à mettre en œuvre. Suite à ce débat, la réflexion a été menée en cohérence avec les grandes orientations débattues. Elles ont été précisées, détaillées, modifiées, complétées au regard des évolutions induites par le Grenelle 1 et 2 et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Baie du Mont Saint-Michel arrêté en date du 18 juin 2013.

Il rappelle que chaque Conseil Municipal a procédé à un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'un nouveau débat a été organisé au sein du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2013.

Ainsi, il expose les éléments structurants du projet :

- La définition d'un projet de règlement graphique élaboré sur une perspective à 10-12 ans, cohérent avec les orientations du Scot de la Baie du Mont Saint-Michel qui se traduit par une réduction des zones à urbaniser pour l'habitat sur l'agglomération de Saint-James,
- L'intégration d'un potentiel d'extension des zones économiques proposé en cohérence avec les réflexions communautaires,
- La protection renforcée des zones naturelles, dont les zones humides répertoriées à l'échelle du PLUI sur l'ensemble du territoire,
- La préservation des sièges agricoles et de leurs bâtiments d'exploitation.

Avant de procéder au vote, et afin de respecter la législation, ainsi que de se prémunir de tout risque de prise illégale d'intérêt, le Président demande à toutes les personnes disposant d'un droit de vote et concernées par la propriété de terrains classés en zone AU (à urbaniser), de sortir de la salle et de ne pas prendre part au vote. Il précise que sont considérées comme « concernées » les personnes propriétaires d'un terrain zoné ou si leur conjoint, père ou mère, oncle ou tante, enfant, ou tout parent proche, sont également propriétaires d'un terrain listé en zone AU.

Compte tenu des éléments du dossier mis à disposition des membres du Conseil Communautaire,

Vu les articles L123- 1 et suivant du code de l'urbanisme,

Vu les articles L123-9 et R123-18 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 23 mars 2010 prescrivant l'élaboration du PLUI et les modalités de la concertation,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal proposé et soumis pour information aux membres du Conseil Communautaire,

Vu le débat au sein du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2013 et du débat au sein de chaque Conseil Municipal joints dans le dossier du PLUI,

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (M. Jean-Pierre CARNET, Maire de Saint-Aubin de Terregatte et « concerné » par une parcelle classée en Zone à Urbaniser, sort de la salle et ne prend pas part au vote) d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques associées :

- Aux Préfets et services de l'Etat,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- Au Président de l'établissement public en charge du Scot,
- Aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
- A la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles,
- Au Comité Régional de l'Habitat,
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.
- Aux 12 communes membres de la Communauté de Communes du canton de Saint James.

En outre, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le Centre Régional de la Propriété forestière sera consulté, ainsi que l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai minimum d'un mois dans les locaux de la communauté de communes et dans chaque mairie de l'intercommunalité.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'arrêté par la présente délibération est tenu à disposition du public aux jours et heures d'ouverture dans les locaux de la Communauté de Communes et dans chaque mairie de l'intercommunalité.

Ainsi délibéré,

REÇU LE
29 JUIL. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Le Président,

Communauté de Communes CANTON DE SAINT JAMES

Michel THOURY

Département
de la Manche

ARRONDISSEMENT
D'AVRANCHES

COMMUNAUTE DE
COMMUNES
DU CANTON DE
SAINT-JAMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT-JAMES

Séance du 22 juillet 2013

N° 2013 VII 01

PLUI

Bilan de la concertation

Nombre de membres :

en exercice : 45

présents : 36 + 3

Date de convocation :

12 juillet 2013

L'an deux mil treize, le vingt-deux juillet à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes du Canton de Saint-James s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Michel THOURY, Président.
La séance a été publique.

Monsieur le Président : M. THOURY,
Mme CHRETIEN, MM. CARNET, LEHUREY, PROVOST, BRAULT, Vice-présidents,
MM. BARBOT, GERMAIN, GOUDAL, LEMOULAND, délégués de la commune d'Argouges,
MM. MAURICE, PRODHOMME, délégués de la commune de Carnet,
MM. CHARUEL, LEDAUPHIN, délégués de la commune d'Hamelin,
Mme HATTE, MM. AMELINE, GUILLEMAIN, délégués de la commune de La Croix-Avranchin,
Mme FORGET, M. DAVY, délégués de la commune de Montanel,
MM. DUHAMEL, HARNOIS, délégués de la commune de Montjoie-Saint-Martin,
M. DELAUNAY, délégué de la commune de Saint-Aubin de Terregatte,
Mmes LEGOFF-ETIENNOUL, PANASSIE, MM. DUHAMEL, GAUTIER, LEDOUX, LEMOUSSU, LETRANCHANT, délégués de la commune de Saint-James,
MM. DELAUNAY, LEMONNIER, SALIOT, délégués de la commune de Saint-Laurent de Terregatte,
Mmes BRAULT, LIERVILLE, déléguées de la commune de Saint-Senier de Beuvron,
M. BERNIER, délégué de la commune de Vergoncey,
M. GEORGES, délégué de la commune de Villiers-le-Pré.

ETAIENT EXCUSES : Mmes DELFRAISSY, EVRARD. MAHIEU, MM. DE BACKER, LAIZE, LANGLINAY, LECHAT, PERRIER, ROBIDEL,

SUPPLEANTS :
M. ROUSSEL : commune de Carnet
M. MOREL : commune de Saint-Aubin de Terregatte,
Mme JOURDAN : commune de Vergoncey,

Madame Marie-Claire HATTE a été nommée secrétaire de séance.

N° 2013 VII 01 : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal: Bilan de la concertation.

Le Président rappelle la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 29 mars 2010.

Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, cette délibération définissait les modalités de concertation suivantes,

- Mise à disposition de documents,
- Réunions,
- Débats Publics,
- Publications, dont le bulletin communautaire,
- Ouverture d'un registre au siège de la Communauté de Communes.

Le Président rappelle que la démarche du PLUI a été menée en parallèle de l'Agenda 21, de la phase diagnostic à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. A ce titre, la concertation sur le PLUI durant ces deux phases a été menée via:

1) la publication d'une édition spéciale du bulletin communautaire en avril 2010 expliquant la démarche Agenda 21 / PLUI,

2) dans le cadre de la Foire Saint Macé les 25, 26 et 27 septembre 2010 et 24, 25 et 26 septembre 2011 avec des animations et des panneaux d'information sur la démarche Agenda 21 et PLUI,

3) dans le cadre du « forum des habitants » en date du 15 octobre 2011, valant première réunion publique, avec présentation du diagnostic de territoire et échanges sur les enjeux et objectifs dégagés par le diagnostic croisé Agenda 21 / PLUI,

4) dans le cadre de la Foire Saint Macé les 22, 23 et 24 septembre 2012 avec la présentation d'une exposition de 7 panneaux relative au PADD,

5) les panneaux du diagnostic et du PADD ont été affichés et maintenus à disposition du public dans les locaux de la communauté de communes,

6) une seconde réunion publique a été organisée en date du 12 octobre 2012 pour présenter le PADD,

7) une troisième réunion publique a été organisée le 15 juin 2013 pour présenter le plan de zonage et le règlement avec la mise en place de 7 panneaux d'exposition maintenus à disposition du public dans les locaux de la communauté de communes,

8) des informations ont été publiées par voie de presse et dans le bulletin communautaire,

9) les documents suivants ont été mis à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes :

* la délibération de prescription du PLUI avec sa note d'accompagnement,
* la brochure explicative de la démarche Agenda 21/PLUI et d'invitation au forum des habitants,
* la présentation du diagnostic lors du forum des habitants le 15 octobre 2011,
* les 7 panneaux d'exposition présentant le PADD,
* les 7 panneaux d'exposition présentant le plan de zonage du PLUI,
* la présentation du plan de zonage lors de la 3ème réunion publique du 15 juin 2013,
* La brochure explicative proposée en accompagnement de l'exposition du projet de zonage du PLUI.

Les modalités de mise à disposition des documents, les réunions publiques sur le PLUI, les débats publics lors du diagnostic et sur le PADD, les publications et le registre mis à disposition du public ont été mis en œuvre conformément à la délibération de prescription.

Lors des débats et réunions publics, l'intérêt sur la vie du territoire a été clairement exprimé par les participants, des interrogations ont été exposées sur les principes proposés et leurs incidences.

Un agriculteur a exprimé des interrogations précises et individuelles sur la protection de ses bâtiments d'exploitation. Plusieurs personnes se sont interrogées sur les restrictions apparentes apportées par le projet et la limitation de la possibilité de construire dans les hameaux. La question de la gestion des espaces forestiers a été exprimée. La question du lien entre les autorisations délivrées et le futur PLUI a été posée. Le souhait de conforter la protection des espaces naturels a été exprimé.

Dans l'ensemble des débats et expressions du public, quelques oppositions de principe liées à la restriction des choix individuels ont été exprimées. Des réactions à la forte diminution des espaces d'extension existent. Mais aucune opposition au projet global du PLUI ne s'est exprimée à titre individuel ou associatif.

L'ensemble des modalités de concertation définies dans la délibération de prescription a été exécuté. En outre, la pratique de la concertation a été au-delà de ces modalités.

Ainsi, le Président propose qu'au regard des modalités d'exécution et des réactions du public, le Conseil Communautaire tire un bilan positif et constructif de la concertation menée sur toute la durée de l'élaboration du PLUI.

Conformément aux dispositions des articles L123-9 et L300-2 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation avec le public, cette délibération sera transmise avec la délibération d'arrêt du PLUI :

* Aux Préfets et services de l'Etat,
* Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
* Au Président de l'établissement public en charge du SCOT,
* Aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
* A la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles,
* Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
* Au Centre Régional de la Propriété Forestière et à l'Institut National d'Appellation d'Origine Contrôlée,
* Au Comité Régional de l'Habitat.
* Aux 12 communes membres de la Communauté de Communes du canton de Saint-James.

En outre, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois dans les locaux de la communauté de communes et dans chaque mairie du territoire communautaire.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'arrêté par la présente délibération est tenu à disposition du public aux jours et heures d'ouverture dans les locaux de la Communauté de Communes et dans chaque mairie de l'intercommunalité.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de tirer un bilan positif de la procédure de concertation dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, conformément à la délibération communautaire du 29 mars 2010 et aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi délibéré,

REÇU LE
29 JUIL. 2013
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

Le Président,

Michel THOURY

Communauté de Communes
de Saint-James

Le 4 octobre 2013

Arrêté de mise à l'enquête
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Prescrivant l'enquête publique de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes de Saint-James

---

Le Président de la communauté de communes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1, L 123-10, et R 123-19 indiquant que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R123-23 du code de l'environnement ;

Vu la délibération en date du 29 mars 2010 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sur l'ensemble du territoire intercommunal et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations du PLUI organisé au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 22 juillet 2013 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 22 juillet 2013 arrêtant le projet de PLUI ;

Vu l'ordonnance n° E13000166/14 en date du 18 septembre 2013 de M. le président du tribunal administratif de Caen désignant Mme Nicole BERTHOU, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre JUHEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu le projet de PLUI arrêté, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés et le porter à connaissance du préfet ;

ARRETE

ARTICLE 1 – OBJET, DATE, SIEGE DE L'ENQUETE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUI arrêté de la communauté de communes de Saint-James du 4 novembre au 4 décembre 2013 soit pour une durée de 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est à la communauté de communes de Saint-James.

ARTICLE 2 – DECISION A PRENDRE AU TERME DE L'ENQUETE

Au terme de l'enquête publique, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

A.T

Maison de Pays - Rue Haie de Terre, BP 27 - 50240 Saint-James Tél. : 02 33 89 62 08 - Fax : 02 33 89 62 09
www.cdc-saintjames.org E-mail : contact@cdc-saintjames.org

ARTICLE 3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il a été arrêté par le conseil communautaire le 22 juillet 2013, complété des avis émis par les personnes publiques associées et des communes membres de la communauté de communes.

ARTICLE 4 – NOMS et QUALITE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR et de son SUPPLEANT

Madame Nicole BERTHOU, professeur à la retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par M. le président du tribunal administratif de Caen.

Monsieur Pierre JUHEL, directeur des services techniques à la retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par M. le président du tribunal administratif de Caen.

ARTICLE 5 – MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

Le dossier d'arrêt du PLUI ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés au siège de l'enquête à la communauté de communes de Saint-James ainsi que dans les 12 mairies intégrées au périmètre de la communauté de communes pendant 1 mois aux jours et heures habituels d'ouverture de la communauté de communes de Saint-James et des mairies, à l'exception des jours fériés :

COMMUNAUTE de COMMUNES et MAIRIES	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE
Communauté de Communes de Saint-James 18, Rue Haie de Terre 50240 SAINT-JAMES	Lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30
Mairie de Saint James 21, rue de la Libération 50240 SAINT-JAMES	Lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, le vendredi jusqu'à 18h
Mairie de Saint Aubin de Terregatte Le Bourg 50240 SAINT AUBIN DE TERREGATTE	Lundi de 14h à 17h, mardi et vendredi de 9h à 12h, mercredi de 14h à 18h
Mairie de Villiers le Pré Le Bourg 50240 VILLIERS LE PRE	Mardi et vendredi de 9h à 12h
Mairie Argouges Le Bourg 50240 ARGOUGES	Mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h, mercredi de 9h à 12h et de 16h à 18h, le 1er samedi de chaque mois de 10h à 12h
Maire de Montjoie Saint Martin Le Bourg 50240 MONTJOIE SAINT MARTIN	Mardi de 14h à 18h30, vendredi de 9h à 12h30
Mairie de Montanel Rue de Rennes 50240 MONTANEL	Lundi et jeudi de 9h à 12h, samedi de 9h à 11h
Mairie de Vergoncey Le Bourg 50240 VERGONCEY	Lundi de 13h30 à 17h, jeudi de 10h à 12h
Mairie de Carnet Le Bourg 50240 CARNET	Lundi et jeudi de 14h à 18h00, samedi de 11h à 12h00
Mairie de La Croix Avranchin, Le Bourg 50240 LA CROIX AVRANCHIN	Mardi, jeudi et samedi de 9h à 12h
Mairie de Saint Laurent de Terregatte Le Bourg 50240 SAINT LAURENT DE TERREGATTE	Lundi de 14h à 18h, mercredi de 14h à 17h, vendredi de 9h à 12h
Mairie de Saint Senier de Beuvron Le Bourg 50240 SAINT SENIER DE BEUVRON	Mardi de 10h à 12h, vendredi de 16h à 18h
Mairie de Hamelin Le Bourg 50730 HAMELIN	Lundi de 14h30 à 17h30 et jeudi de 9h00 à 12h30

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête publique.
Les observations pourront également être adressées par écrit à l'attention de Madame le commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
Communauté de Communes de Saint-James – 18 Rue Haie de Terre 50240 SAINT-JAMES.

Les observations envoyées par courrier sont tenues à disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

ARTICLE 6 – PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet de PLUI, aux lieux, jours et heures définis ci-dessous :

LIEUX DE PRESENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	JOURS ET HORAIRES DE PRESENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mairie de Saint James 21, rue de la Libération 50240 SAINT-JAMES	Lundi 4 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie de Hamelin Le Bourg 50730 HAMELIN	Lundi 4 novembre de 14 heures à 17 heures
Mairie de Saint Aubin de Terregatte Le Bourg 50240 SAINT AUBIN DE TERREGATTE	Samedi 9 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie de Villiers le Pré Le Bourg 50240 VILLIERS LE PRE	Mardi 12 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie Argouges Le Bourg 50240 ARGOUGES	Mercredi 13 novembre de 15 heures à 18 heures
Maire de Montjoie Saint Martin Le Bourg 50240 MONTJOIE SAINT MARTIN	Jeudi 14 novembre de 15 heures à 18 heures
Mairie de Montanel Rue de Rennes 50240 MONTANEL	Samedi 16 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie de Vergoncey Le Bourg 50240 VERGONCEY	Jeudi 21 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie de Carnet Le Bourg 50240 CARNET	Jeudi 21 novembre de 14 heures à 17 heures
Mairie de La Croix Avranchin Le Bourg 50240 LA CROIX AVRANCHIN	Samedi 23 novembre de 9 heures à 12 heures
Mairie de Saint Laurent de Terregatte Le Bourg 50240 SAINT LAURENT DE TERREGATTE	Lundi 25 novembre de 14 heures à 17 heures
Mairie de Saint Senier de Beuvron Le Bourg 50240 SAINT SENIER DE BEUVRON	Mardi 26 novembre de 9 heures à 12 heures
Communauté de Communes de Saint-James 18, Rue Haie de Terre 50240 SAINT-JAMES	Mercredi 4 décembre de 14 heures 30 à 17 heures 30

ARTICLE 7 – CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête publique seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la communauté de communes de Saint-James le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale
L'évaluation environnementale, ainsi que le cas échéant l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sont jointes au dossier de PLUI et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

M-T

ARTICLE 9 – CONSULTATION ET DIFFUSION DU RAPPORT D'ENQUETE

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de la Manche et au président du tribunal administratif de Caen. Le public pourra consulter ce rapport à la communauté de communes de Saint-James ainsi que dans les mairies aux jours et heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 10 – DEMANDE D'INFORMATIONS

Le service urbanisme de la communauté de communes de Saint-James se tient à disposition du public pour fournir des informations sur le projet d'élaboration du PLUI. Rendez vous à prendre à la communauté de communes aux jours et heures d'ouverture habituelles.

ARTICLE 11 – MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux ci-après désignés :
- Ouest France
- La Manche Libre

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affichage et, éventuellement par tout autre procédé en usage, à la communauté de communes de Saint-James ainsi que dans toutes les 12 mairies concernées.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 12 – NOTIFICATION

Une copie du présent arrêté sera adressé à :

- Madame la Préfète de la Manche
- Messieurs et Mesdames les Maires, membres de la Communauté de Communes de Saint-James
- Madame le commissaire enquêteur titulaire
- Monsieur le commissaire enquêteur suppléant
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen

Fait à Saint-James, le 4 octobre 2013

Le Président,
Michel THOURY