Département de la Manche

Communauté de communes de Saint-James

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°1a : Rapport de présentation

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

Monsieur Le Président,

Dossier d'Approbation

U 796 – 2014

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

Paysages de l'Ouest URBANISME ET PAYSAGE

X. HARDY

idea RECHERCHE

AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRES D'AGRICULTURE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL 7

I. La localisation et les dynamiques territoriales 9

A. Un pôle rural de développement 9
B. Une position stratégique au sein du Pays de la Baie du Mont Saint Michel 11

II. Le contexte légal 13

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal 13
B. La réalisation, modification d'un PLUI et d'un Agenda 21 pour la Communauté de Communes de Saint-James. 14
C. Le Porter à Connaissance 15
D. Les documents supra communaux qui s'imposent à l'intercommunalité de Saint-James 34

III. Les composantes et spécificités du territoire 53

A. Un patrimoine bâti local à protéger 53
B. Une structuration territoriale 56
C. Une structuration urbaine lâche 59
D. Les déplacements 87
E. Les équipements 90
F. Les activités économiques 93

IV. Résumé du diagnostic territorial 101

CHAPITRE 2 : LE DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE 103

I. L'analyse sociodémographique 105

A. L'évolution de la population 105
B. La composition des ménages 106

II. Le parc de logements 107

A. L'évolution du nombre de logements 107
B. La construction neuve 108
C. Mixité du parc de logements 108
D. Estimation du point mort 109

III. Le marché de l'habitat 111

A. Le marché locatif 111
B. L'accession à la propriété 112

CHAPITRE 3 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 115

I. Environnement physique 117

A. Topographie 117
B. Géologie 119
C. Hydrogéologie 121

II. Gestion de l'eau 123

A. Réseau hydrographique 123
B. Cadre organisationnel 129
C. Eaux pluviales 133
D. Eaux usées 133
E. Eau potable 138

III. Milieux naturels et biodiversité 141

A. Bocage et boisement 141
B. Inventaires des espaces naturels remarquables 144
C. Inventaires des zones humides 148
D. Corridors écologiques et trame verte et bleue 150

IV. Paysage 157

A. Les entités paysagères du territoire par commune 157

V. Energie et climat 173

A. Qualité de l'air 173
B. Consommation énergétique 175
C. Energies renouvelables 177
D. Emission de gaz à effet de serre 177

VI. Nuisances 179

VII. Risques 181

A. Risques naturels 181
B. Risques technologiques 191

VIII. Déchets 197

A. Collecte 197
B. Déchets ménagers non recyclables 197
C. Déchetterie et plateforme de compostage 198
D. Déchets ménagers recyclables 199
E. Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés 199

F. Perspective d'évolution 200
IX. Synthèse des enjeux environnementaux 201
X. ANNEXES 203
A. Forages (Source : BRGM) 203
B. ICPE industrielles sur la Communauté de Communes de Saint-James 207
C. ICPE Agricoles sur la Communauté de Communes de Saint-James 208

CHAPITRE 4 : INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURE ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT 213

I. Analyse à l'échelle du territoire 215
A. Gestion de l'eau 215
B. Milieux naturels et biodiversité 219
C. Paysage et patrimoine bâti 225
D. Consommation d'espace 227
E. Energie, climat et qualité de l'air 229
F. Risques et Nuisances 231
G. Déchets 236
H. Télécommunications 237
II. Analyse à l'échelle des zones urbanisables 239
A. Evaluation détaillée des incidences par zone 239
B. Bilan des incidences des zones urbanisables 243
III. Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeur susceptibles d'être impactés (Natura 2000) 245
A. Rappels du descriptif du site 245
B. Rappels des objectifs des sites 245
C. Estimation des incidences et mesures correctrices 245
IV. Annexes cartographiques 247
V. Les incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture 269
A. Pôle Terregatte 271
B. Pôle Saint-James 285
C. Pôle Avranchin 297
D. Pôle Argouges - Montanel 305
E. Synthèse des incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture 309

VI. Intégration paysagère, objectifs et réflexions proposées pour l'insertion paysagère des projets au regard des perspectives sur le Mont Saint-Michel et sa baie 313

CHAPITRE 5 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLUI 325

I. Objectifs du projet de développement retenu 327

A. Les motivations de l'adoption du PLUI 327
B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable 329
C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement 338

II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire 341

A. Un équilibre général fondé sur la réalité du territoire et non sur les documents précédents 341
B. La méthodologie adoptée pour élaborer le PLUI 342
C. Etape 1: délimitation des limites des zones naturelles et agricoles (les zones N et A) 343
D. Etape 2 : à partir des zones N et A, identification des périmètres actuellement urbanisés des agglomérations, villages et secteurs urbanisés (les zones U) 350
E. Etape 3: identification des constructions dispersées en zone agricole, naturelle (zones Ah,Nh) 354
F. Etape 4: détermination du besoin en extension en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification(les zones AU) 357
G. Etape 5: identification des zones d'extension AU 362
H. Etape 6 : délimiter des sous-secteurs qui apparaitront nécessaires dans les 4 zones 370
I. Etape 7 : identification des éléments de paysage à préserver au titre de la loi Paysage et des boisements répertoriés 378
J. Les autres éléments à prendre en compte dans le PLUI 379

III. Synthèse des appellations des zones et des surfaces proposées dans le PLUI 383

IV. Synthèse de la Méthodologie et de la stratégie adoptée 385

A. La méthodologie adoptée pour le PLUI 385
B. La stratégie adoptée pour le calcul des zones AU 385
C. Synthèse des surfaces consommées dans le projet de PLUI 387

V. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement 389

A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 » 389
B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLUI 389

CHAPITRE 6 : PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE 391

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme 393

A. L'article L. 110 393
B. L'article L. 121-1 393
C. L'article L. 123-1 395

II. La compatibilité du PLUI avec les documents supracommunaux 397
A. Le PLUI compatible avec le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel 397
B. Le PLUI compatible avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 399
C. Le PLUI compatible avec les SDAGEs Loire-Bretagne et Seine-Normandie 401
D. Le PLUI compatible avec les SAGEs de la Sélune et du Couesnon 401
E. Le PLUI compatible avec le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) 402
F. Le PLUI compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 403
G. Le PLUI compatible avec le schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS) 403
H. La prise en compte des autres documents supracommunaux 404
III. Le respect des réglementations particulières 405
A. La loi Paysage 405
B. La loi relative à la lutte contre le bruit 406
C. La loi Barnier 407

CHAPITRE 7 : METHODOLOGIE APPLIQUEE POUR LA REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 409
A. Etat initial de l'environnement 411
B. Justification des choix 413
C. Incidences et mesures compensatoires 413
D. Suivi et évaluation 414
E. Résumé non technique 414

CHAPITRE 8 : INDICATEURS DE SUIVI 415

CHAPITRE 9 : RESUME NON TECHNIQUE 419
I. Diagnostic territorial 421
II. Etat initial de l'environnement 423
III. Justifications des choix retenus pour le PLUI 427
IV. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement et mesures envisagées 431
A. Incidences sur les zones urbanisables 431
B. Incidences du projet de PLUI sur l'ensemble du territoire 432
C. Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeur susceptibles d'être impactés (Natura 2000) 434

V. Méthodologie appliquée pour la réalisation de l'évaluation environnementale 435

Chapitre 1 : Le diagnostic Territorial

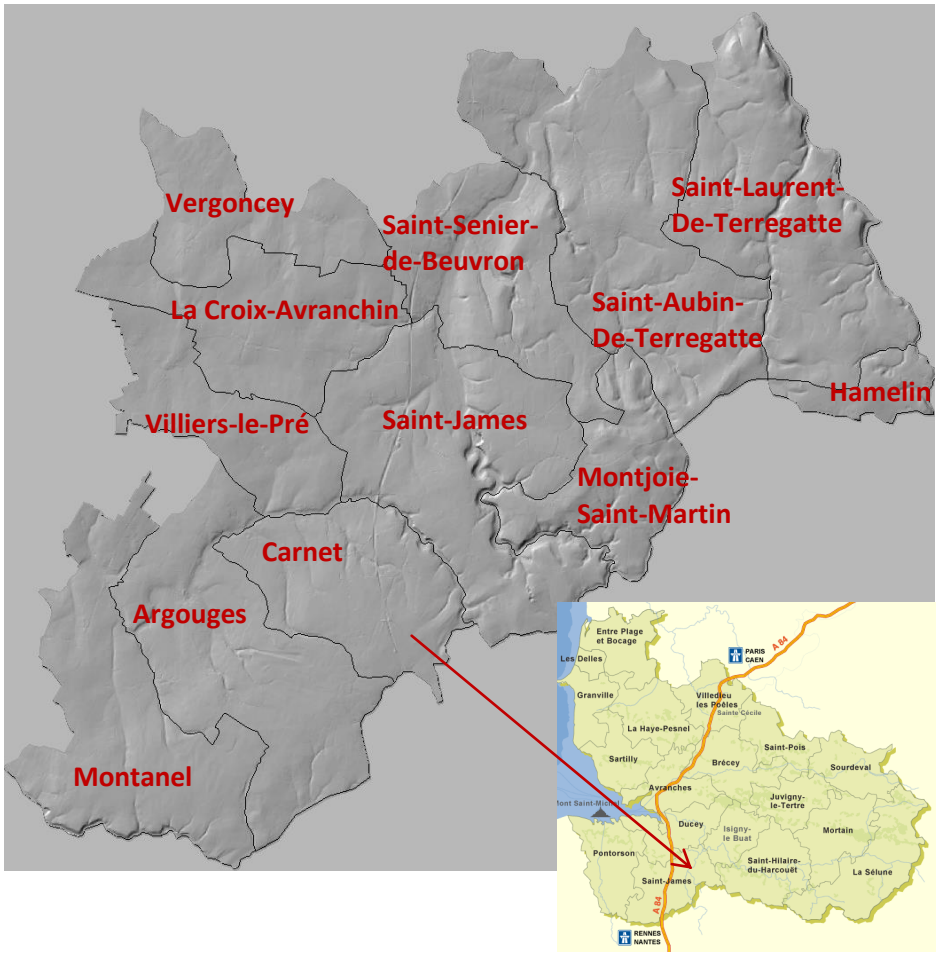
Ce Chapitre 1 « Diagnostic Territorial » présente les caractéristiques réglementaires, urbaines, paysagères, architecturales du territoire de Saint James.

Les volets « Diagnostic Sociodémographique » et « Diagnostic Agricole » font l'objet de chapitres dédiés.

I. La localisation et les dynamiques territoriales

A. Un pôle rural de développement

La Communauté de Communes de Saint-James est composée de 12 communes*: Argouges, Carnet, Hamelin, La Croix Avranchin, Montanel, Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron, Vergoncey et Villiers-le-Pré ;* sur un espace de 14 487ha. Elle accueille une population totale de 7155 habitants au 1er janvier 2012 (7325 habitants au 1er janvier 2013 selon une estimation de la CDC) une population en quasi stabilité démographique depuis 1999.



La Communauté de Communes exerce les compétences transférées par les communes membres. Les principales sont : le développement économique, l'aménagement de l'espace, le tourisme et la culture, la protection et la mise en valeur de l'environnement, les déchets ménagers, la médiathèque, la petite enfance et la jeunesse, les transports scolaires, le projet éducatif local et le complexe sportif de Saint-James.

La Communauté de Communes correspond au territoire cantonal, elle est située à la limite sud du département de la Manche en lien direct avec l'A84 la route des Estuaires qui représentait un trafic de 17 340 véhicules par jour en 2008.

Le territoire communautaire de Saint-James est situé à :
- 30 mn de Rennes (agglo de 365 000 hbts) ;
- 60 mn de Caen (agglo de 200 000 hbts) ;
- 45 mn de Saint-Malo (ville de 50 800 hbts) ;
- 25 mn de Fougères (ville de 21 800 hbts).

Saint-James est desservie par :
- L'A84 avec la présence en entrée de ville d'un échangeur multidirectionnel (L'A84 relie Caen à Rennes) ;
- Le Train à Grande Vitesse à Rennes ;
- L'Aéroport international à Rennes ;
- Des Cars Ferry : Saint-Malo, Cherbourg, Caen ;
- Proximité des ports de Granville et de Saint Malo.

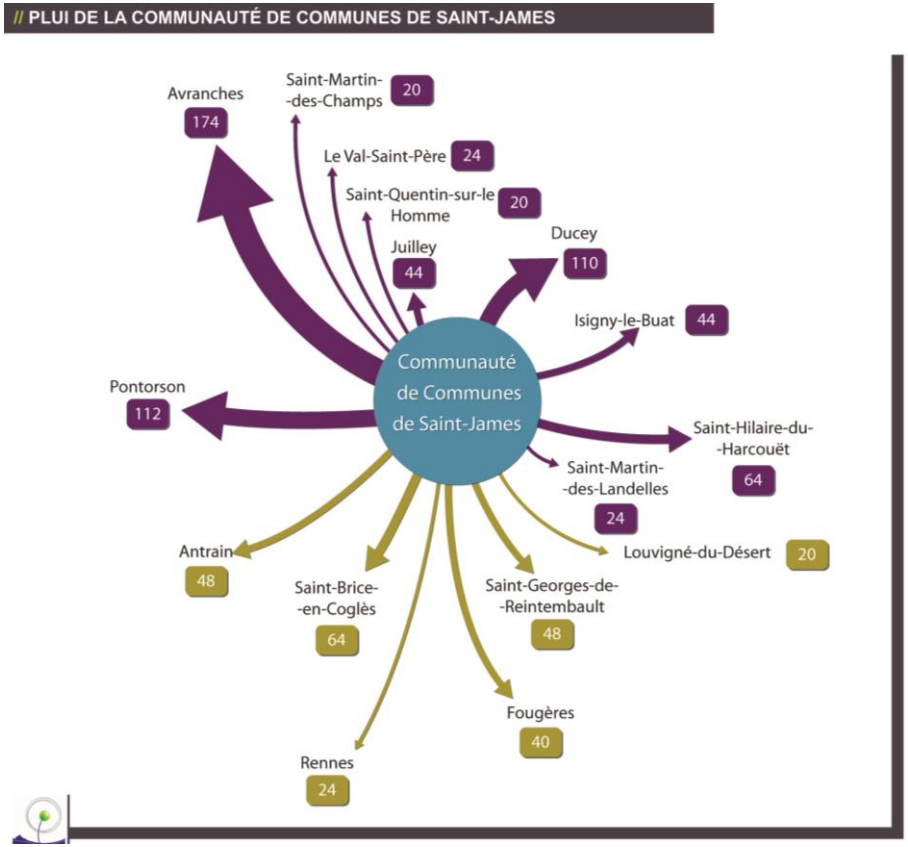
Un territoire communautaire de 12 communes pour plus de 7000 habitants qui connaît une attractivité avérée.

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

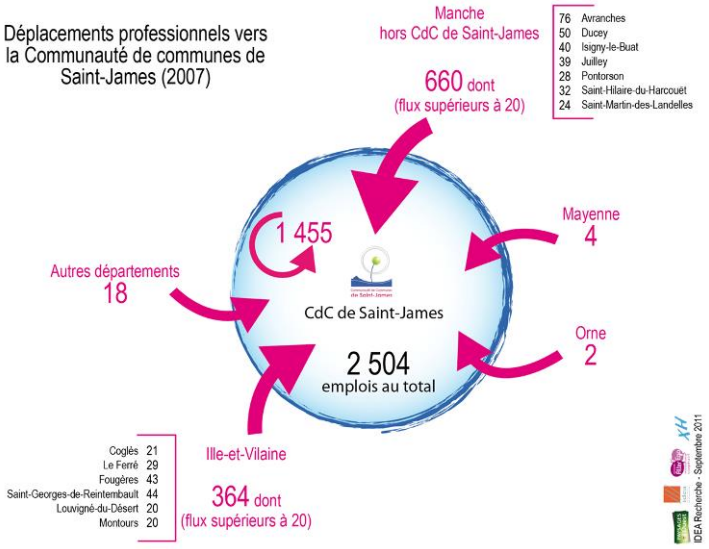
Le territoire offre un potentiel de 2 500 emplois d'employés et d'ouvriers (61,5%), de professions intermédiaires (16%) pour 2 846 actifs ayant un emploi. Notons que le territoire présente la spécificité d'une aire d'influence liée au pôle de santé et à son équipement commercial d'environ 12 775 habitants.

La Communauté de Communes de Saint-James est un territoire d'échanges liés à l'emploi, à des déplacements internes quantitativement importants autour du bassin d'emploi du pôle urbain de Saint-James qui concentre 70% des emplois du territoire communautaire.

Le canton de Saint-James est donc un territoire d'échange autour du pôle urbain de Saint-James.

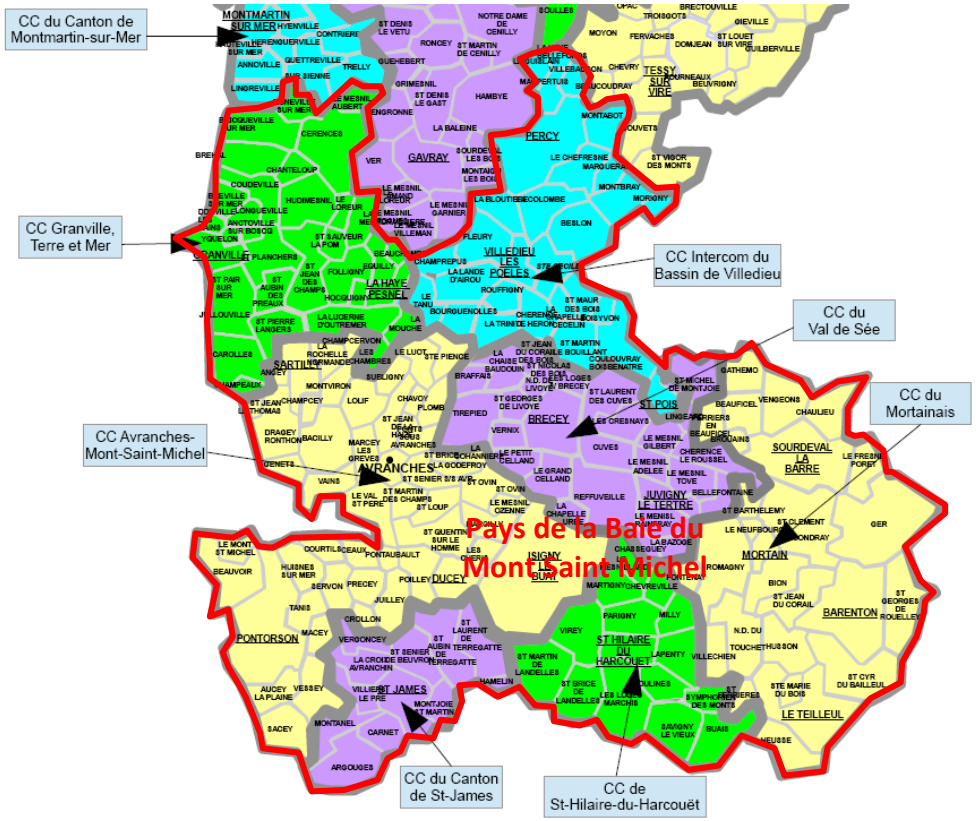


Concernant les déplacements domicile/travail, 60 % de ces derniers sont effectués par des habitants du territoire communautaire, 40% des actifs viennent travailler sur le territoire dont 63% viennent de la Manche. Se sont près de 1000 actifs qui vont travailler à l'extérieur. Les actifs résidents sur le territoire restent majoritaires, mais il y a un apport d'actifs venant travailler à Saint James légèrement supérieur aux actifs résidents qui quittent le territoire.



Le territoire communautaire de Saint-James a donc une influence qui dépasse largement les limites de son territoire.

B. Une position stratégique au sein du Pays de la Baie du Mont Saint Michel



Né de la fusion entre les deux entités de l'Association Sée et Sélune et du Pays du Mortainais, le pays de la Baie du Mont Saint Michel a été reconnu le 1er février 2002. Le pays couvre un territoire de 1937 km² et compte 138 000 habitants. Depuis le 1er janvier 2014, le Pays de la baie du Mont Saint Michel qui comprend 7 communautés de communes :

CDC Granville – Terre et Mer créée le 1er janvier 2014 de la fusion de la communauté de communes des Delles, de la communauté de communes entre Plage et Bocage, de la communauté de communes du Pays granvillais et de la communauté de communes du Pays hayland (à l'exception des communes de Champcervon, La Rochelle-Normande, Le Luot, Le Tanu, Sainte-Pience et Subligny) et de l'adhésion des communes de Carolles, Champeaux et Saint-Pierre-Langers)

CDC Villedieu les Poêles créée le 1er janvier 2014 de la fusion des communautés de communes du canton de Villedieu-les- Poêles, du canton de Percy, du canton de Saint-Pois (sauf Lingeard, Le Mesnil-Gilbert, Saint-Laurent-de-Cuves et Saint-Michel-de-Montjoie) et des communes de Sainte-Cécile et du Tanu)

CDC du Mortainais créée le 1er janvier 2013 issue du regroupement des Communautés de Communes de Sourdeval, Mortain et la Sélune, à l'exception des communes de Saint-Symphorien des Monts et de Buais qui rejoignent la communauté de communes élargie de Saint Hilaire du Harcouet.

CDC Val de Sée créée le 1er janvier 2013 par fusion des Communautés de Communes du canton de Brécey et du Tertre. Le 1er janvier 2014, 4 communes du canton de Saint-Pois (saint Laurent de Cuves, Le Mesnil-Gilbert, Lingeard et Saint-Michel de Montjoie) rejoignent l'intercommunalité.

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

CDC de Saint Hilaire du Harcouet

CDC de Saint-James

La Communauté de Commune de Saint-James concentre environ 5.2% de la population du Pays de la Baie du Mont Saint Michel.

Le canton de Saint-James occupe une place stratégique dans le pays de la baie du Mont Saint Michel du fait de sa position sur l'axe Caen-Rennes de l'A84.

Le pays à défini sa stratégie de développement durable selon 3 axes :

- Construire un territoire attractif entre Caen et Rennes ;
- Garantir un développement solidaire et durable ;
- Structurer et promouvoir le territoire.

Concernant ses missions d'ingénierie et d'animation, ces dernières couvrent les domaines suivants :

- Aménagement du territoire avec le Scot ;
- Développement du territoire notamment avec le programme LEADER ;
- Energie et gaz à effet de serre en réalisant un Plan Climat Energie Territorial ;
- Le tourisme.

La politique communautaire du territoire se traduit dans le Schéma de Cohérence Territoriale Pays de la baie du Mont Saint Michel.

II. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire. Elle incite ainsi à la réalisation de PLU intercommunaux (PLUi) dont l'échelle permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale cohérente de préservation des ressources et des espaces. La réalisation de PLU intercommunaux (PLUi) dont l'échelle permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale cohérente de préservation des ressources et des espaces. L'échelle intercommunale est en effet pertinente pour limiter l'étalement urbain et les déplacements en réfléchissant à une articulation des différentes fonctions.

Les grands principes du PLU intercommunal :

- Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU en concertation avec les communes membres (L 123-6). La loi énonce donc une vocation intercommunale sans pour autant procéder à un transfert d'attribution ;
- Le PLUi, en application de l'article L 123-1, couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Il est néanmoins admis que le PLUi peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI, à condition toutefois que ces secteurs ne reflètent pas le découpage communal ;
- Au regard de son contenu, le PLUi relève du régime général applicable à tous les PLU cependant la loi prévoit l'intégration des PLH (Plan Local d'Urbanisme) et PDU (Plan de déplacements urbains) dans le cadre des nouvelles OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) du PLUI.

Le PLUi est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme). « Le PLUi comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes ».

Pour conclure, le PLU intercommunal respecte l'application de l'article L123-1, il est un outil de planification établi sur la base d'un diagnostic, il comporte un projet d'aménagement et de développement durable, délimite les zones, définit les règles d'implantation, couvre la totalité du territoire communautaire, intègre les dispositions des Programmes Locaux de l'Habitat, doit comprendre des orientations d'aménagement et de programmation et doit être compatible avec le SCOT.

La Communauté de Communes de Saint-James regroupe 12 communes dont certaines disposent aujourd'hui d'un document d'urbanisme :

- PLU de la commune de Saint-James ;
- Carte Communale de Saint Aubin de Terregatte ;
- Carte Communale de la Croix Avranchin en cours d'élaboration ;
- Etude pour une Carte Communale de Saint Laurent de Terregatte ;
- Etude pour une Carte Communale de Montjoie Saint Martin.

La mise en place du PLUi viendra redistribuer l'organisation actuelle en dotant chaque commune d'un document d'urbanisme unique.

B. La réalisation, modification d'un PLUI et d'un Agenda 21 pour la Communauté de Communes de Saint-James.

Par délibération du Conseil Communautaire, en date du 29 mars 2010, l'intercommunalité a prescrit l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La procédure du droit commun d'élaboration et de révision du PLUI est définie par les articles L123-6 à 13 et R 123-15 à 25 du code de l'urbanisme.

Les objectifs assignés de cette élaboration du PLUi sont :

- Favoriser le renouvellement urbain ;
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement ;
- Accompagner les acteurs locaux du monde agricole ;
- Réfléchir sur les orientations d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable,
- Redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communautaire pour permettre un développement harmonieux du canton.

De plus, il a été décidé de prendre en considération les documents d'urbanisme opposables (PLU de St James, et CC de Saint Aubin de Terregatte).

C. Le Porter à Connaissance

Le préfet de la Manche a porté à la connaissance de l'intercommunalité les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLUi, le préfet communique au président tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1).

1. Les articles L. 110, L111, L 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

a) L'ARTICLE L110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

b) L'ARTICLE L111-1 :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.
Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

c) L'ARTICLE L121-1 :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

d) L'ARTICLE L123-1 :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou Plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte. »

2. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

a) L'APPLICATION DES LOIS

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 4 février 1995),
- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
- La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- La loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique,
- La loi du 23 février 2005 relatives au développement des territoires ruraux,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO),
- La loi du 4 aout 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale,
- La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,
- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1),
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- La Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (1)

La Communauté de Communes de Saint-James est inscrite dans plusieurs documents de gestion supra communautaire du territoire qui imposent des prescriptions à intégrer au projet d'aménagement du territoire intercommunal.

Le P.L.U.I devra donc être compatible avec les documents supra-communaux :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel (SCOT)**
- **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)**
- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV)**
- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**
- **Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de Loire-Bretagne et Seine-Normandie (SDAGEs)**
- **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Sélune et du Couesnon (SAGEs)**
- **Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)**
- **Le Schéma de Développement Commercial de la Manche**
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**
- **Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)**
- **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**
- **Schéma de Développement durable de la vallée de Sélune**
- **Le Schéma de Développement touristique**
- **Le Schéma Départemental des aires de covoiturage**
- **Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PGDMA)**
- **Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensible (SDENS)**
- **Le Schéma Régional de l'Eolien (SRE)**

b) LA TRADUCTION DE L'APPLICATION DES PRINCIPALES LOIS SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

b.1 - LE RESPECT DES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA LOI DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, consolidée le 14 juillet 2010 met en avant 5 points que le PLUi a à intégrer :

1 / Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;

2/ Un changement essentiel dans le domaine du transport ;

3/ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production ;

4/ Préservation de la biodiversité ;

5/ Risque, santé et chantier ;

6/ Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Afin de prendre en compte les continuités écologiques, le projet de PLUi reprend et précise l'identification de la trame verte et de la trame bleue identifiées à l'échelle du SCOT dont l'objectif est de préserver, gérer et remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment les activités humaines et agricoles, en milieu rural.

b.2 - LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN DU 13 DECEMBRE 2000 ET LOI URBANISME ET HABITAT DU 2 JUILLET 2003

Cette loi impose aux documents d'urbanisme les principes fondamentaux que sont le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et le principe de respect de l'environnement.

b.3 - LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006

Elle renforce l'action du gouvernement en faveur du logement et comprend des dispositions qui permettent notamment aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux.

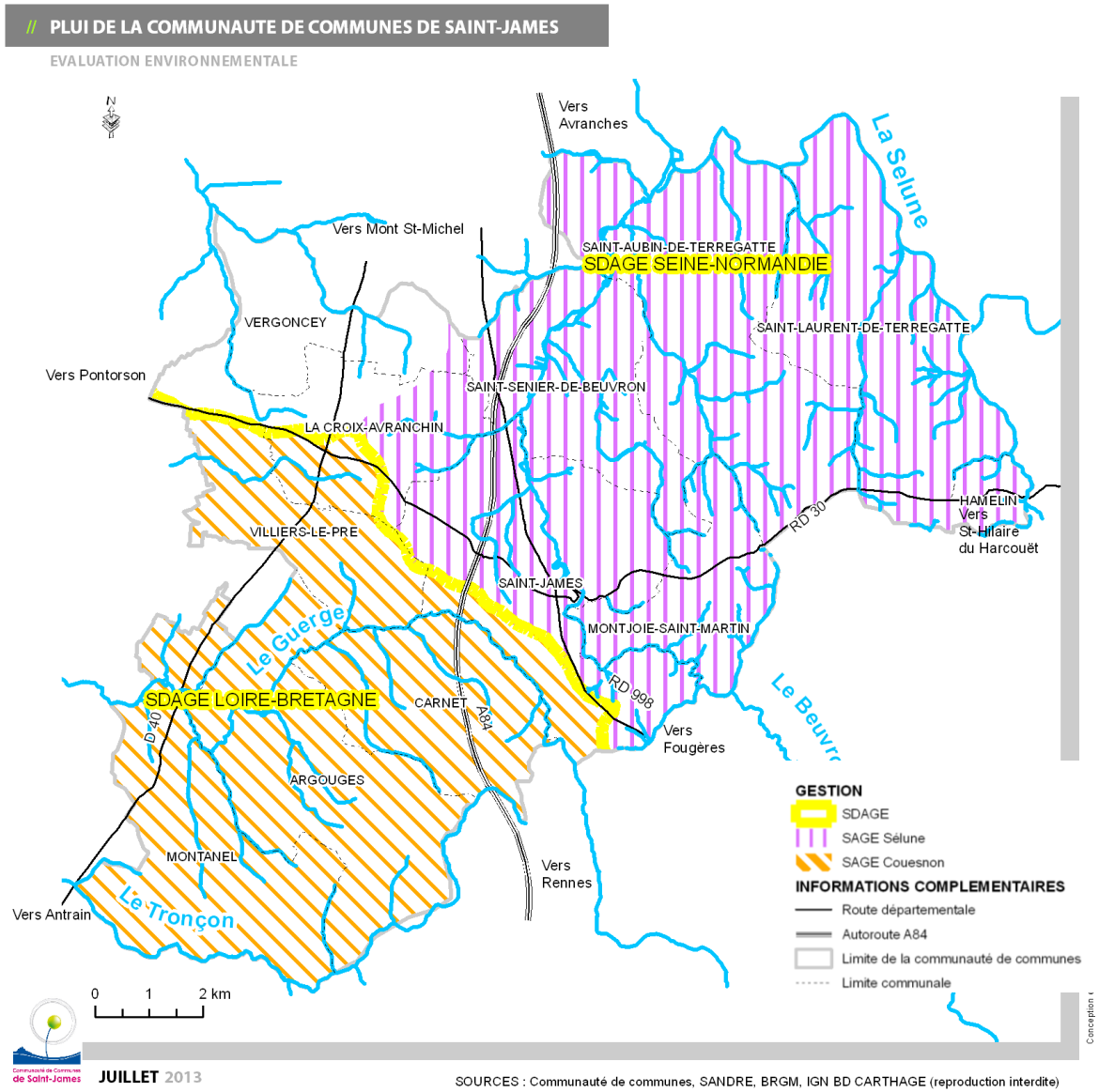
Un Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage ainsi qu'un Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées s'applique au projet de PLUi de la Communauté de Communes de Saint-James.

b.4 - LA LOI SUR L'EAU DU 30 DECEMBRE 2006, LOI DU 21 AVRIL 2004 RELATIVE A LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DANS LE DOMAINE DE L'EAU ET LOI DU 23 FEVRIER 2005 RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX

Les principes de police et de gestion des eaux

L'élaboration du PLUi doit prendre en compte les orientations des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGEs) Loire-Bretagne et Seine-Normandie.

Le PLUi devra être compatible avec les dispositions des SDAGES Loire-Bretagne et Seine-Normandie.



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification locale de la politique de l'eau. Il a pour principal objectif la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau.

La Communauté de Communes de Saint-James est située sur les périmètres des SAGEs suivants :

- SAGE Couesnon en phase d'élaboration
- SAGE de la Sélune dont le diagnostic a été validé en 2009.

Précisons que le SAGE Couesnon appartient au SDAGE Loire-Bretagne et que le SAGE Sélune appartient au SDAGE Seine-Normandie. La commune de Vergoncey n'est couverte par aucun SAGE.

Dans le cadre de la protection des abords des cours d'eau et des zones humides, un inventaire exhaustif a été réalisé. **L'identification des sites et des zones humides, leur protection, a conduit à définir une trame et une réglementation appropriées afin de préserver les écosystèmes aquatiques dans le cadre de l'identification de la trame bleue.**

L'intercommunalité affiche sur les plans de zonage du PLUi, un inventaire cartographique des zones humides et des cours d'eau présents sur le territoire. Le PADD et le règlement du PLUI comportent par ailleurs des orientations spécifiques relatives à la préservation des zones humides.

Les zones humides sont très protégées de manière générale et elles le seront dans le PLUi tout comme les espaces identifiés comme faisant partie de la « trame verte et bleue ». **La préservation de la trame verte et bleue signifie la préservation des continuités des écosystèmes. Dans le PLUi, cela sera matérialisé par le classement en zone N des espaces d'interface entre deux écosystèmes rapprochés.**

Assainissement

Les incidences de la loi sur l'eau sur le PLUi, dans le domaine de l'assainissement eaux usées, des eaux pluviales

L'article 35.III codifié au L 372.3 du Code des Communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- *les zones d'assainissement collectif,*
- *les zones d'assainissement individuel,*
- *les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la faisabilité en matière d'assainissement est un élément déterminant pour le développement de l'habitat. Les zonages d'assainissements (eaux usées et eaux pluviales) des communes du canton devront être mis en compatibilité avec les perspectives d'urbanisation du PLUi.

Les communes disposant d'une station d'épuration sont les suivantes : Saint-James, Argouges, Saint-Laurent-de-Terregatte, Montanel et la Croix-Avranchin.

Les ouvrages sont implantés de manière à préserver les habitants des nuisances de voisinage. Cette implantation doit tenir compte des extensions prévisibles des ouvrages et habitations. Une distance de 100 mètres est préconisée.

Deux communes possèdent une zone de protection de captages d'eaux potables : Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte (cf.annexes).

Concernant le SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët, les eaux proviennent de la rivière le Glanon et sont traitées depuis la station de Milly (hors territoire de la communauté de communes). Le traitement de l´eau et sa distribution sont assurés par la STGS (Société de travaux, gestion et services). Concernant le SMAEP Baie Bocage, les eaux distribuées proviennent de plusieurs lieux notamment des prises d'eau de Saint-Aubin-de-Terregatte et de Saint-Laurent-de-Terregatte. Un schéma Départemental d'alimentation en eau potable a été réalisé en 2000. Ce schéma visait à sécuriser les réseaux existants dans le but d'équilibrer les ressources et les besoins, en solutions de renforcement. Ainsi des travaux d'interconnexions structurantes ont été engagés entre les réseaux du SMAEP Baie Bocage et celui du SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët.

Concernant l'assainissement non collectif, le SMAEP Baie Bocage a la compétence Service public d'assainissement non collectif (SPANC) sur son territoire, qui comprend toutes les communes de la Communauté de Communes de Saint-James sauf Hamelin. Le nombre d'installations d'assainissement autonome considérées comme des « points noirs » est important. D'après le diagnostic du SPANC, ce classement est principalement dû au manque de place pour la mise en place d'un épandage et notamment pour les installations situées au cœur des bourgs.

b.5 - LA LOI SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU 8 JANVIER 1993

Cette loi a prévu un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme précise notamment que le PLUi doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution ;
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- prendre en compte le champ d'application des espaces boisés classés est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'intercommunalité.

Le PLUi a « identifié les éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et défini les prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Le PLUi a également classé comme Espaces Boisés : les bois, forêts, parcs, haies, à conserver, à protéger ou à créer.

Le projet de PLUi devra mettre en valeur les paysages naturels de qualité liés à la configuration territoire :

- **en favorisant 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.**

Il est important de préciser qu'un inventaire des haies à protéger à été réalisé.

b.6 - PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Les sites archéologiques :
La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal :
« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…..) doit être immédiatement déclarée aux maires des communes ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles) »

Les principales communes concernées sont Argouges, Carnet, La Croix-Avranchin, Montanel, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Laurent-de-Terregatte, Vergoncey, Saint-James et Villiers le Pré. Les sites recensés sont concernés par de l'habitat Gallo-Romain, de l'habitat protohistorique, des fortifications médiévales, des voies antiques, mais aussi des occupations de l'âge de fer.

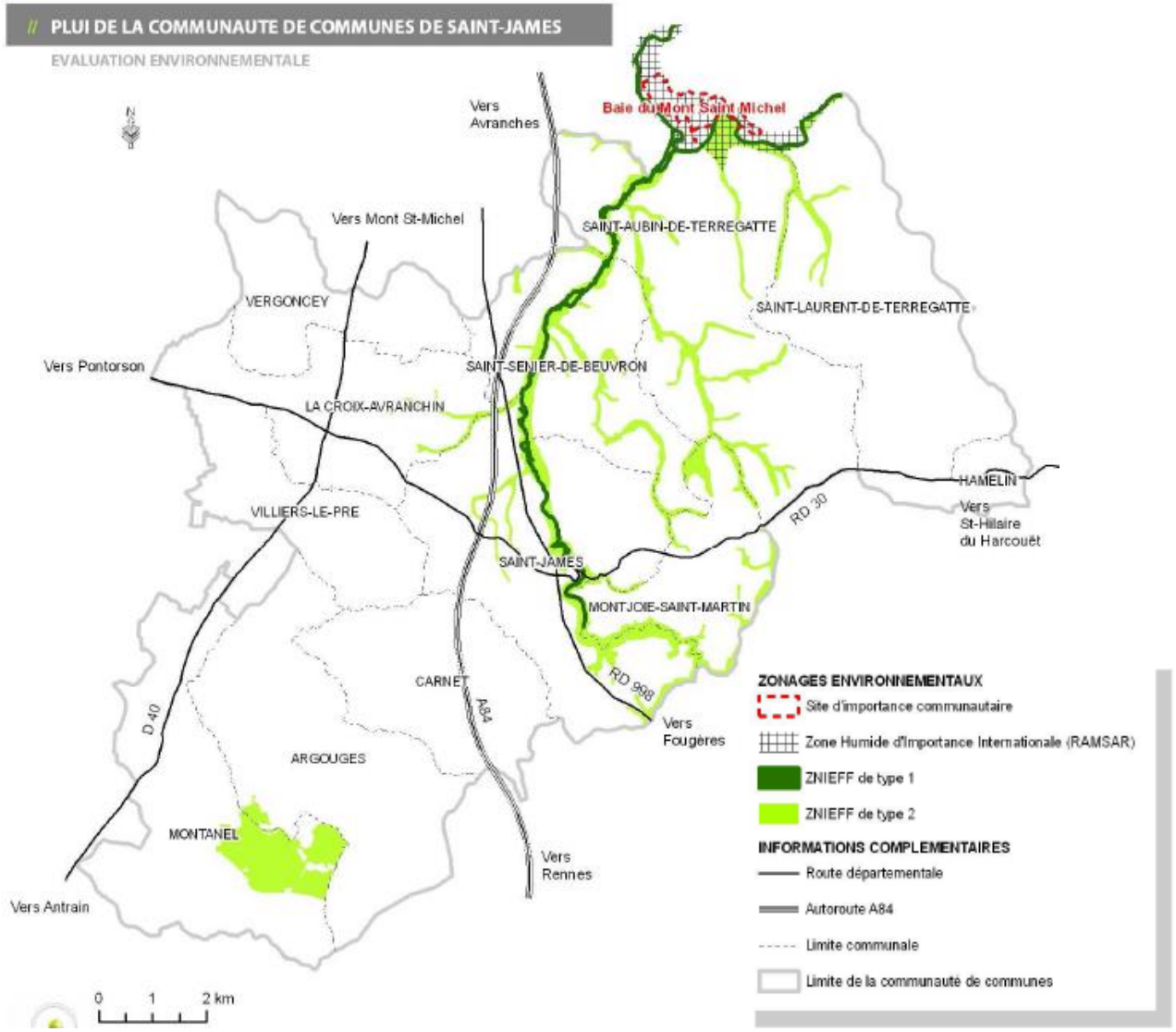
Les cartes des principaux sites archéologiques recensés sur les 9 communes du canton de Saint-James concernées par la présence de sites archéologiques sont présentées dans les annexes du PLUi. Sur ces cartes : les secteurs en rouge tramé correspondent à des zones sensibles nécessitant une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourraient être entrepris à l'intérieur du périmètre ainsi défini (article 522-5b du Code du Patrimoine).

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »*
(Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).
Dans les sites archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

- **Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme** : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- **Les articles du livre V, titre 2, chapitre 4 et notamment les L. 522-1 à 6 du Code du patrimoine** définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

b.7 - PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

L'intercommunalité est concernée par des inventaires environnementaux, et des protections réglementaires. Les éléments cartographiques sont présents dans la partie « Chapitre III. Etat initial de l'Environnement ».



Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées.

Sur le territoire intercommunal, on recense :

- **Trois ZNIEFF de types 1 et 2:**

-Type 1 : La Sélune et ses principaux affluents

-Type 2 : Bois de Blanche lande

-Type 2 : Basse-vallée de la Sélune et ses affluents

Le PLUi devra tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui seront préservés en toute logique, en zone Naturelle.

Les protections d'espaces naturels que sont les ZNIEFF sont en lien avec le site de la baie du Mont Saint-Michel. Ce patrimoine naturel classé ZNIEFF est au cœur des bourgs : Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Senier-de Beuvron, Montjoie-Saint-Martin.

Le territoire intercommunal du canton de Saint-James n'a pas été identifié dans le cadre de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Deux types de zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables sont présents sur le territoire, les ZNIEFF et une zone humide d'importance internationale (Convention de Ramsar). En effet, la « Baie du Mont Saint-Michel » (ZH002) est classée en site Ramsar. Sa superficie est de 45 800 ha. Elle concerne notamment l'extrême Nord des communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte.

Notons en limite du territoire la présence d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « Baie du Mont Saint-Michel » et d'une forêt de protection « Bois d'Ardenne » à Ducey.

Le PLUi devra prendre en compte la présence de ces sites qui correspondent à des ensembles naturels remarquables en les classant en zone Naturelle. De plus, précisons que le projet de PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les espaces boisés et les haies

Le PLUi doit veiller à la protection des bois et forêts au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les haies présentant un intérêt paysager mais aussi environnemental (écologique mais aussi de lutte contre le ruissellement et l'érosion) pourront être identifiées en tant qu'éléments à préserver, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Il est important de faire remarquer que le canton de Saint-James a réalisé l'inventaire des haies sur son territoire. Notons que de manière générale, le maillage de haies sur le territoire de la Communauté de Communes est démantelé à très démantelé. Si on rapporte le linéaire de haies à la surface de la commune, Argouges présente la plus grande densité de haies. La Croix-Avranchin et Saint-Aubin-de-Terregatte présentent quant à elles la densité la plus faible de haies.

b.8 - La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 fevrier 1995, dite « loi Barnier »

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes.
Sur le territoire de la Communauté de Commune de Saint-James, il est recensé les routes à grande circulation suivantes : l'A 84 et la RD 40.

b.9 - La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 fevrier 1995 et loi relative a la prevention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003 - Ce paragraphe est complete dans le chapitre 2 : l'etat initial de l'environnement

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de juin 2006, seules deux communes sont recensées comme étant soumises à des risques naturels : Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte pour le risque inondation. Cependant, de nombreux risques naturels sont présents sur le territoire.

En ce qui concerne le risque inondation, l'intercommunalité est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sélune en cours d'approbation notamment les communes de Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte et Saint-Senier-de-Beuvron.

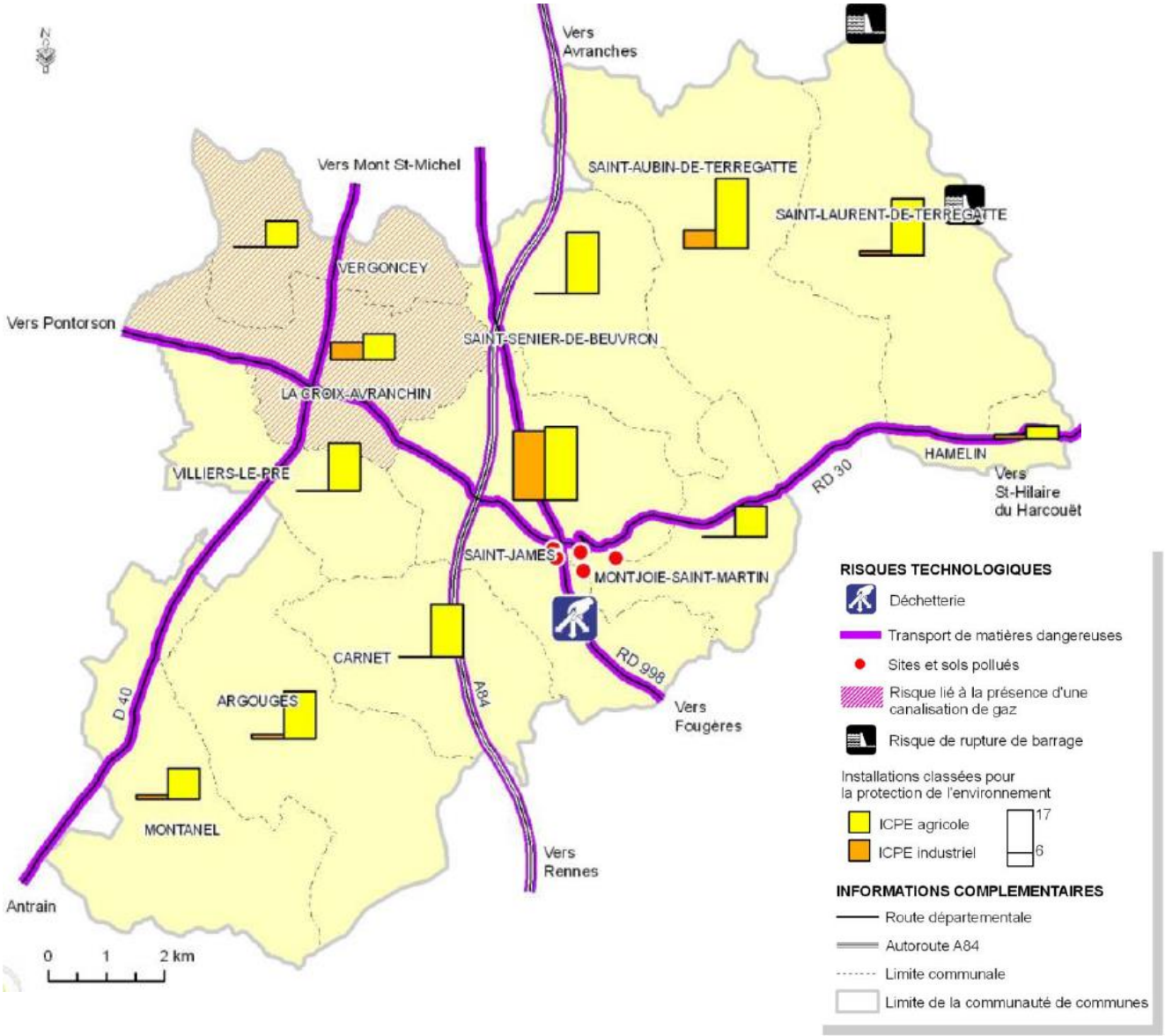
A ce titre, dans le projet de PLUi, il a été défini un zonage approprié empêchant d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables. Les cartes de l'Atlas sont annexées au dossier de PLUi. Notons que le PPRI est en cours d'élaboration.

Le tableau ci-dessous confirme que les risques naturels sont présents sur tout le territoire du canton de Saint-James :

Communes	Séisme (Niveau de la zone de sismicité)	PPRI	AZI Régional	Glissement de terrain	Coulée de boue	Chute de blocs/Eboulement	Cavités souterraines
Argouges	0		X			X	
Carnet	0		X			X	
Hamelin	0		X			X	X
La Croix-Avanchin	0		X			X	
Montanel	0		X			X	
Montjoie-Saint-Martin	0	PPRI Sélune	X			X	
Saint-Aubin-de-Terregatte	0	PPRI Sélune	X			X	
Saint-James	0	PPRI Sélune	X	X	X	X	
Saint-Laurent-de-Terregatte	0	PPRI Sélune	X		X	X	
Saint-Senier-de-Beuvron	0	PPRI Sélune	X			X	
Vergoncey	0		X				
Villiers-Le-Pré	0		X				

Depuis, 1982, cinq catastrophes naturelles se sont produites sur le territoire du canton de Saint-James. En effet, ont fait l'objet d'arrêtés publiés au Journal Officiel :

- La tempête du 15 octobre 1987 qui a touché l'ensemble des communes,
- Les coulées de boues et inondations entre le 17 et le 31 janvier 1995 qui ont touché Carnet, Saint-James et Saint-Laurent-de-Terregatte,
- Les inondations, mouvement de terrain et coulée de boues de décembre 1999 qui ont touché l'ensemble des communes,
- Les inondations et coulée de boues du 11 novembre 2000 qui ont touché Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James et Saint-Senier-de-Beuvron,
- Les inondations et coulées de boues du 5 mai 2008 qui ont touché Hamelin.



Concernant les risques technologiques, les communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte sont soumises au risque de rupture de barrage pour les deux ouvrages suivants :

- Le barrage à voûte de Vezins,
- Le barrage à voûte de la Roche-qui-boit.

Le risque de transport de matières dangereuses lié au transport routier concerne les voies suivantes : A84, RD30, RD40 et RD998, en raison d'un trafic important sur ces dernières.

Il existe également un risque lié à la canalisation de gaz traversant les communes de la Croix Avranchin et de Vergoncey.

Concernant les installations classées, on en dénombre 56 sur le territoire du canton de Saint-James. Ces dernières se répartissent équitablement entre les activités d'élevage (29) et l'industrie (27).

Nuisances : Les bâtiments d'exploitation agricole
L'article L111-3 du code rural soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations de tiers. La même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole.
Les épandages d'origine agricole et les épandages de boues de stations d'épuration peuvent constituer des nuisances pour les habitants.

L'objectif du PLUi sera de mettre en œuvre un projet durable de protection, de gestion des enjeux naturels et d'assurer une prise en compte adaptée des risques et des nuisances.

b.10 - LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

L'A 84 et la RD 40 sont concernées par un classement bruit et sont donc sources de nuisances sonores, d'où la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux constructions. Ce secteur de nuisances couvre une distance de 100m de part et d'autre de la route départementale 40 et de 250 m de part et d'autre de l'autoroute.

b.11 - LA LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS DU 13 JUILLET 1992

Cette loi stipule d'organiser le transport des déchets et de valoriser les déchets par recyclage.
Dans ce cadre, il précise sa volonté de favoriser la mise en œuvre d'une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans les opérations nouvelles : promouvoir la maîtrise raisonnée des déchets à la source. Le PLUi doit prendre en compte la gestion de tous les déchets et à ce titre permettre l'implantation des installations nécessaires. La gestion des déchets est une des compétences de la Communauté de Communes de Saint-James.

Le PLUi devra être en conformité avec le Plan Départemental d'élimination des déchets arrêté le 19 juillet 1996 et avec le SAGE qui en matière de déchets lutte contre l'abandon des anciennes décharges. Une politique de gestion des déchets sur le territoire est à développer.

b.12 - AUTRES INFORMATIONS

LES BRUITS DE VOISINAGE

On rappelle que le PLUi doit prendre en compte la prévention des nuisances sonores : éviter de placer des zones d'habitation ou des bâtiments sensibles au bruit (établissements d'enseignement, établissements sanitaires et sociaux …) à proximité d'installations bruyantes ou potentiellement bruyantes (zones artisanales, commerciales ou industrielles, écoles, élevages, salles des fêtes …).

LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de concilier le développement de l'intercommunalité et la lutte contre l'étalement urbain, il s'agit aujourd'hui: de faire émerger de nouvelles formes urbaines plus denses, de rapprocher l'habitat des services et de l'emploi, de permettre des modes de déplacements alternatifs. La réflexion liée au PLUI devra prendre en compte les dispositions débattues dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

LE RISQUE D'EXPOSITIONS AU PLOMB

L'ensemble du territoire national est classé en zone à risque saturnin.

APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE (A.O.C)

L'appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Les facteurs naturels et humains sont liés et garantissent l'origine du produit. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir.
L'intercommunalité de Saint-James fait partie de l'aire géographique des produits ayant obtenu les appellations « **A.O.C »** tels que pont l'évêque/camembert, volailles de Normandie et porc fermier de Normandie mais aussi l'AOC agneaux de Près salés du Mont Saint Michel contenant une zone de pâturage et une aire de

repli, c'est cette dernière qu'il convient de préserver. On note la présence de 5 producteurs en agriculture biologique, de quelques producteurs de pommeau/calvados en AOC et de deux producteurs de volailles label rouge.
Le canton de Saint-James est également concerné par l'IGP cidre et pommeau de Normandie. On note aussi l'IGP volailles et porcs de Normandie et volailles de Bretagne sur les communes d'Argouges, Montanel, Carnet, de Montjoie Saint Martin, de Saint Aubin de Terregatte, de Saint Senier de Beuvron, de Vergoncey, de la Croix-Avranchin et Villiers le Pré.

Les conditions de production imposent aux exploitations des contraintes pouvant être remises en causes par des documents d'urbanisme ou de création de voies de communication. C'est pourquoi, le PLUi de la Communauté de Communes de Saint-James doit être particulièrement vigilant aux exploitations productrices de produits AOC.

LA SECURITE ROUTIERE

Le PLUi doit prendre en compte la sécurité routière. **La prise en compte de la sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLUi**, tant au niveau du diagnostic que du rapport de présentation, du PADD, des documents graphiques et des annexes.
Différents points routiers doivent être améliorés et les principes suivant doivent être pris en compte :

- Maîtriser le bâti autour des villages isolés, desservis par des voies étroites et sinueuses ;
- Analyser avec pertinence les conditions d'accès des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Eviter de générer des mouvements transversaux
- Prendre en compte les déplacements piétons, cyclistes et PMR (personnes à mobilité réduite) dans les extensions d'urbanisation
- Définir de façon pertinente les limites de l'agglomération,
- Utiliser certains outils de l'aménagement (orientations d'aménagement, emplacements réservés) pour apporter des solutions aux remarques particulières inventoriées par le pôle sécurité routière.
- Interdire tout accès nouveau sur les routes classées grande circulation

Par ailleurs, peut être intégré au Porter à la Connaissance du Préfet le texte suivant :

« Conformément aux dispositions de l'article 110 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière.
Au-delà de l'instruction de l'acte de construire (articles R.111-2 et R.111-4 du CU), la question de la sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU, tant au niveau du diagnostic, que du rapport de présentation, du PADD (alinéas 3 et 5 de l'article R123-3 du CU), du règlement (alinéas 1,2,3,6,11, et 12 de l'article R.123-9 du CU), des documents graphiques (alinéas d, g, et dernier paragraphe de l'article R.123-10 du CU) et des annexes (alinéa 11 de l'article R.123-13 du CU).
En effet, les choix effectués pour le développement de l'urbanisation ont des conséquences directes sur les besoins de déplacements et donc sur la sécurité routière dans la commune. Au-delà des caractéristiques des infrastructures, le document d'urbanisme peut ainsi influer sur la sécurité routière par le choix des zones de développement, par les modalités de déplacement offertes aux usagers, par la perception du danger en zone bâtie et par les conditions de fluidité du trafic. »

Dans le cadre de la réalisation du Porter à Connaissance élaboré en 2010, différents éléments de sécurité routière à prendre en compte sur les communes du territoire du Canton de Saint-James sont listées comme notamment la visibilité qui doit être améliorée sur certains carrefours, des obstacles dangereux qui doivent être traités, l'accessibilité des trottoirs qui doit être améliorée.

Accidentologie 2005-2009 :
Sur 12 accidents recensés, 2 accidents mortels hors agglo et 1 en agglo

Trafics :
A84 St Aubin : 2002 - 15 120 véhicules/j ; 2009 - 19 371 v/j
RD40 La Croix Avranchin : 2002 – 1 330 véhicules/j ; 2008 - 922 v/j
RD998 Saint James : 2001 – 1 640 véhicules/j ; 2007 – 1 911 v/j

QUALITE DE L'AIR

De manière générale, la qualité de l'air est plutôt bonne dans la Manche, On note deux paramètres déclassant, l'ozone et les particules en suspension. Les émissions d'oxydes d'Azotes sont plus importantes sur les communes traversées par l'A84.

POLITIQUE FORESTIERE ET PRESERVATION DES MASSIFS FORESTIERS

Le code forestier réglemente en particulier le défrichement, certaines coupes d'arbres, ainsi que l'attribution d'aides publiques, au travers de dispositions spécifiques.

Les espaces dont la vocation forestière est reconnue doivent bénéficier d'un zonage adapté. Ils ont vocation à être classés en zone N.
Au-delà du zonage, le code de l'urbanisme prévoit deux outils de protection :

- les espaces boisés à conserver et les éléments de paysage à préserver.
- les espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer

Il s'agit d'une possibilité supplémentaire de protection des boisements, pour des motifs environnementaux, offerte aux collectivités en charge d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLUI).

Conséquences du classement en espace boisé classé :

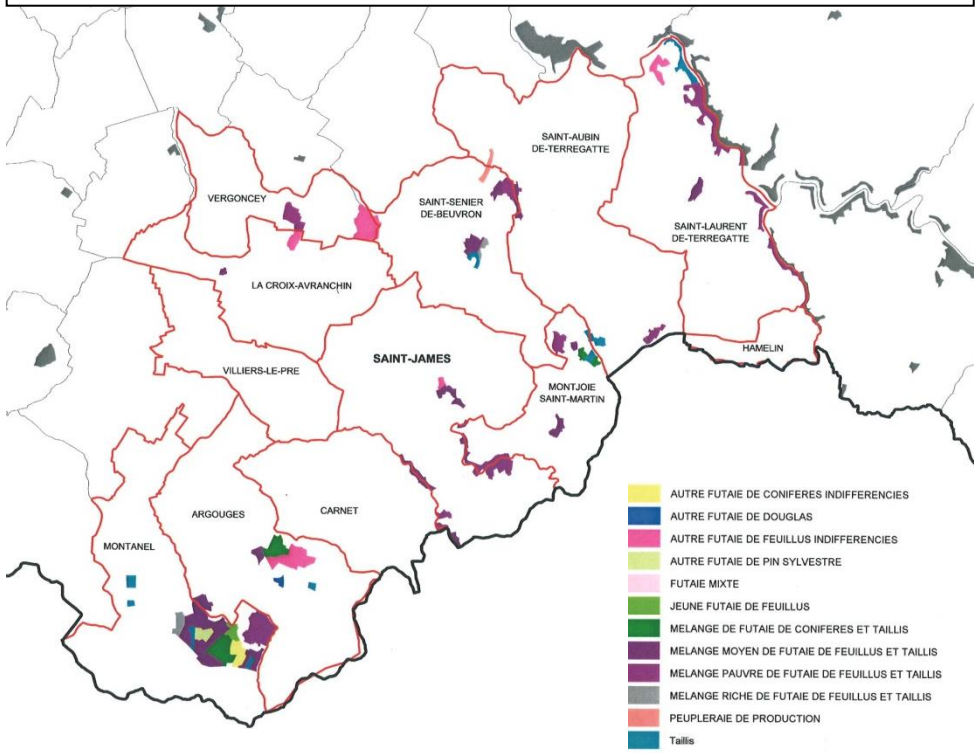
Le défrichement : le classement d'un bois classé EBC au PLUI interdit tout défrichement, quelle que soit sa motivation. Seule une révision générale (ou simplifiée dans le cadre d'un projet d'intérêt général) du document d'urbanisme peut conduire à un déclassement d'un espace boisé classé. La collectivité peut également identifier dans son document d'urbanisme des éléments de paysage qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur comme des haies, plantations d'alignement, arbres isolés…
Le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie (CRPF) a pour mission d'orienter et de développer la gestion des bois, forêts et terrains à boiser des particuliers. Son action contribue ainsi à l'activité économique de la région, à l'aménagement du territoire et à la préservation de l'environnement dans le

cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle. Les propriétaires de ces bois privés devront suivre les grandes orientations définies par le CRPF afin de favoriser une gestion durable du patrimoine boisé.

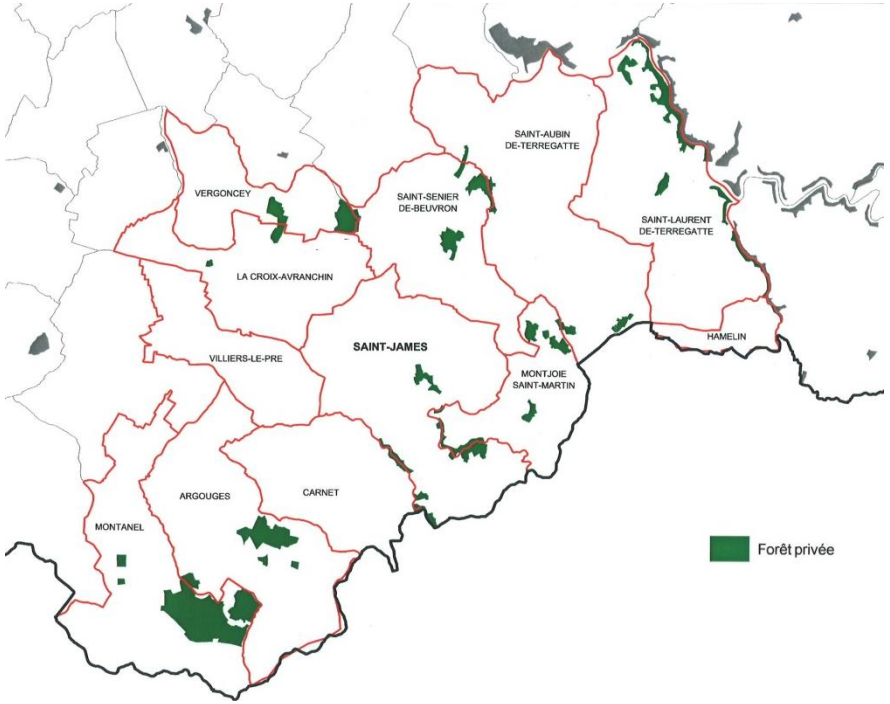
En effet, chaque propriétaire bénéficie d'un **Document de Gestion Durable pour sa forêt**. Concrètement, cela se traduit par un engagement du propriétaire à gérer sa forêt suivant un plan simple de gestion ou bien conformément à un règlement type de gestion. Les Conseillers du CRPF de Normandie ont validé une politique ciblant pour chaque taille de propriété un document adapté et répondant aux besoins des propriétaires forestiers.

Les cartes ci-dessous permettent d'identifier le type de peuplement de ces bois ainsi que leur statut.

PLUI Communauté de Communes de Saint-James
Type de peuplements Institut Forestier National



PLUI Communauté de Communes de Saint-James
Statut des forêts



Il est important de préciser que ces bois sont inscrits en zone Nf dans le plan de zonage du PLUi.

CARRIERE

Deux carrières existent sur le territoire intercommunal : à Saint-James et à Montanel. La carrière de Saint-James est exploitée par les Granits d'Atrée et celle de Montanel par l'entreprise Lainé SA.

BATIMENTS D'ELEVAGE

Pour appliquer la règle de réciprocité, des distances réglementaires d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers doivent être prises en compte (art. L111-3 du Code Rural). Tous les bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont concernés. Il est recommandé de tenir compte de tous les sièges d'exploitation agricole, bâtiments d'élevage et leurs annexes (fosses, fumiers, silos, etc.), existants sur le territoire, et de maintenir en dehors des zones urbanisables les espaces concernés.

PLAN D'EPANDAGE

L'installation d'une maison d'habitation d'un tiers à l'activité agricole à proximité de parcelles susceptibles d'épandage ou référencées en tant que tel, à une conséquence directe sur l'activité agricole dans la mesure où les surfaces épandables de l'agriculteur sont restreintes par l'obligation de la marge de recul sanitaire. **Les zones constructibles délimitées doivent respecter dans leurs implantations les zones d'épandage.**

POLLUTION PAR LES NITRATES

Les communes comprises dans le périmètre du PLUi sont en zone vulnérable. Ainsi, vu la limitation à l'hectare d'apport d'azote sur les terres agricoles, le retrait d'espace agricole épandable a une incidence sur l'activité agricole. Il convient de bien recenser les terres épandables et de veiller à leur protection. Le nouveau programme de résorption prévoit aussi en zone vulnérable l'implantation obligatoire d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 10 mètres le long des cours d'eau identifiés par l'IGN.

La traduction de cette mesure dans le PLUI est l'identification d'une zone N le long des cours d'eau.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes s'analysent comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés. Ces limitations administratives peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services publics (EDF, GDF, etc.) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations...).

La liste des servitudes applicables au territoire intercommunal est la suivante :

Figure 1 : **Servitude de type A5** relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

Figure 2 : **Servitude de type AC1** relative la protection des monuments historiques :

- **Périmètre du château de la Paluelle ;**
- **Périmètre de l'abbaye de Montmorel ;**
- **Manoir de Dougeru et le Colombier ;**
- **Polissoir dit « La Pierre Saint-Benoit » ;**
- **Manoir au lieu dit « le Guénarais » ;**
- **Chapelle Sainte-Barbe ;**
- **Château de Boucéel**

Figure 3 : **Servitude de type I3 et I4** relative aux lignes de transport gaz et électrique.

- **Canalisation électrique 90 kV Launay-St-Brice ;**
- **400 kV Menuel-Launay et Launay Damloup ;**
- **225 kV Flers-Launay et Launay-Rance ;**
- **90kV Avranches-Launay, Boucey-Launay, Lairon-Launay ; Launay-Saint-Brice ; Launay-Vezins ;**
- **Canalisation de gaz DN 100 Caen-Saint-Lô.**

Figure 4 : **Servitude de type AS1** relative à la protection des eaux potables.

- **Prise d'eau du Beuvron ;**
- **Captage « Le Pont du Bateau ».**

Figure 5 : **Servitude de type PT2** relative aux communications téléphoniques.

Figure 6 : **Servitude de type T7** relative aux servitudes aéronautiques de dégagement.

Les plans des servitudes sont consultables avec les annexes du PLUi.

D. Les documents supra communaux qui s'imposent à l'intercommunalité de Saint-James

1. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le SCOT de l'intercommunalité de Saint-James a été approuvé le 18/06/2013. Le PLUi doit être compatible avec les orientations générales du SCOT qui tendent vers une dynamique et un développement respectueux des équilibres :

- La maitrise foncière et la solidarité : une politique volontariste et solidaire de maîtrise foncière et de gestion économe du sol ;
- L'application de la loi littoral : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du Scot ;
- L'excellence environnementale: une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire ;
- Les pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités) : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité ;
- La performance économique : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité.

a.1 - LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SE DECLINENT EN OBJECTIFS

Les objectifs relatifs à la maitrise foncière et la solidarité sont notamment :

- **Créer un équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser d'une part, et l'espace agricole d'autre part**, avec notamment une limitation de l'étalement urbain en exerçant une maitrise directe et indirecte du foncier et en mettant en place une solidarité foncière.
- **Equilibrer le développement entre les pôles et les autres communes, et entre les communes littorales et les autres communes** en maitrisant la consommation de l'espace consacré à l'habitat, en limitant la superficie des extensions urbaines.
- **Préserver les espaces naturels notamment** en stoppant le mitage rural, en créant les conditions favorables pour une agriculture littorale viable.

Il conviendra donc que le PLUi soit porteur d'un véritable projet d'aménagement et de développement durables afin de favoriser un équilibre entre l'urbanisation et l'agriculture au sein du territoire.

Les objectifs relatifs à l'application de la loi littoral sont notamment :

- **Mettre en œuvre un effort de recherche et d'innovation** portant sur les particularités et les ressources du littoral,
- **Protéger les équilibres biologiques et écologiques** en luttant contre l'érosion, en préservant des sites et paysages et du patrimoine,
- **Développer des activités économiques liées à la proximité de l'eau**, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

Les objectifs relatifs à l'excellence environnementale sont notamment :

- **Avoir une bonne gestion de l'espace** notamment en traduisant la trame verte et bleue, en optimisant les réseaux verts et bleus, en préservant les zones humides …
- **Valoriser les activités économiques** notamment en soutenant l'excellence dans le développement économique et en favorisant le développement des réseaux d'entreprises.

- **Avoir une bonne gestion de l'occupation maritime et aérienne** en ayant une gestion durable des ressources maritimes et en les confortant, en inscrivant dans les plans locaux d'urbanisme le principe de covisibilité aérienne.
- **Viser l'excellence environnementale liée à la gestion des pratiques** notamment en établissant une réflexion sur les mouvements du sol, par exemple les cahiers des charges des opérations impliquant des mouvements de terrain pourrait être renseignés sur la sensibilité du maître d'ouvrage à ce sujet.

Le PLUi pourrait être l'occasion de prévoir une réflexion sur les affouillements et les déblais/remblais.

Les objectifs relatifs à la pratique vertueuses en urbanisme sont notamment :

- **Favoriser la mixité urbaine et sociale,** dans les pôles majeurs et les pôles principaux de services prévus au PADD, les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement doivent favoriser la création de logements locatifs sociaux et de logements à loyer ou prix abordables par les jeunes ménages.
- **Favoriser le renouvellement urbain et la résorption de la vacance** en redynamisant les quartiers anciens et en économisant l'espace.

Notons que le SCOT prescrit une analyse des causes de la vacance et des mesures pour favoriser sa résorption, qui doivent être menées au niveau des Communautés de Communes, au moins pour les pôles.

- **Avoir une bonne gestion des éléments structurant** en promouvant la qualité des grands équipements, pour chaque projet présenter une haute qualité environnementale et urbanistique.

Selon le SCOT, tous les projets s'inscrivant en dehors d'une continuité urbaine doivent justifier leurs intérêts économiques et urbanistiques, voire écologiques à l'échelle d'un territoire d'intercommunalité.

- **Favoriser la qualité des opérations** en précisant les densités, la qualité environnementale et énergétique des aménagements et construction.

Les objectifs relatifs à la performance économique sont notamment :

- **Organiser et optimiser l'accueil des activités économiques dans un foncier de qualité** en ayant une organisation hiérarchisée de l'offre foncière, en requalifiant les friches et les zones d'activités existantes.
- **Raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes** en favorisant le commerce de proximité dans les villes et bourgs, en régulant les implantations commerciales.
- **S'orienter vers un tourisme durable** en corrélant le développement du parc de résidences secondaires et capacité d'accueil touristique, en soutenant le développement de l'offre en hébergement et en mettant en place des politiques de développement touristique sectorielles.
- **S'appuyer sur des modes de transport et de développement efficaces**

a.2 - LES MODALITES D'APPLICATION DE CES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS SUR LE TERRITOIRE DU CANTON DE SAINT-JAMES

Il est nécessaire de préciser que le SCOT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel est décomposé en 3 secteurs afin de prendre en compte les particularités locales et de donner des orientations plus précises. La Communauté de Communes de Saint-James est intégrée au secteur n°2.
Le SCOT identifie la commune de Saint-James comme un pôle d'équilibre.

Les objectifs de maitrise foncière et de solidarité

- **Pour une solidarité dans la consommation d'espace pour l'habitat, la Communauté de Communes de Saint-James doit prévoir une surface plafond destinée à l'habitat de 40.9 Ha selon une répartition minimale de 2 hectares par commune.** Notons que la croissance démographique prévue pour le secteur 2 est de 0,6% par an. **Cependant, pour les communes disposant d'un document d'urbanisme, pour anticiper le phénomène de rétention foncière**

susceptible de bloquer un projet urbain, l'enveloppe urbaine est majorée de 30% (uniquement pour le PLUI, pour les cartes communales la majoration est de 20%)**. Cette majoration porte la surface plafond à 53.17 hectares.**

- Permettre une optimisation des surfaces consommées en mettant en œuvre des réflexions concernant les pôles et la mutualisation des équipements.
- Adapter les tailles des parcelles créées aux types d'activités, **il n'y a pas de surfaces indiquées pour les activités économiques mais des objectifs de maîtrise des projets.**

Les objectifs en termes d'excellence environnementale

- **Organiser la protection et la gestion des espaces naturels** selon 3 niveaux : non urbanisable/selon inventaire ZNIEFF 1 et 2/ selon la réglementation existante.
- **Organiser la protection et la gestion des zones humides** et mettre en parallèle avec l'inventaire des zones humides.
- **Mettre en cohérence les trames verte et bleue dans les documents d'urbanisme et identifier les corridors écologiques.**
- Avoir une bonne gestion des pratiques : **le PLUi doit prévoir une réflexion sur la cohabitation avec le monde agricole et ses différentes typologies de productions.**

Les objectifs en termes de pratiques vertueuses en urbanisme

- Intégrer d'avantage de diversité des formes d'habitat, mixer les fonctions (résidentielle, économique…) et avoir des exigences importantes en matière d'éco-conception.
- Prendre en compte les risques (PPRI)
- **La qualité environnementale et énergétique des constructions doivent correspondre aux objectifs de la loi Grenelle.**

Les objectifs de performance économique

- Les parcs majeurs de développement feront l'objet d'une gestion environnementale pensée en concertation dès les études préalables.
- **Valoriser les productions notamment les mentions** AOC, AB, filière éco-produits/matériaux … mais également les marchés de proximité.
- **Intégrer les exigences fortes en matière de modes doux : liaisons inter-quartiers et pistes cyclables, densifier les réseaux de sentiers et voies vertes.**

Concernant la détermination du besoin en termes de logement pour chaque communauté de communes qui est intégrée dans son périmètre, le SCOT a appliqué la méthodologie suivante :

Il s'agit d'une méthode visant à planifier la consommation de l'espace, dans les documents d'urbanisme, en fonction des besoins de chaque commune. Elle implique une obligation de « réalisme » dans la définition des besoins

1. **La détermination d'une enveloppe de surface urbanisable par le SCoT**

- Un constat des logements créés, sur chaque commune entre 2003 et 2009
  - De ce chiffre est déduit un besoin de création de logements sur 10 ans (à compter de l'approbation du SCoT)
  - Qui permet de déterminer une enveloppe de surface urbanisable nécessaire à leur édification
- Ce choix a pour avantage:

- de prendre en référence une période faste en terme de création de logements
- de ne pas contraindre le développement des communes

2. L'application d'un coefficient de solidarité territoriale

A cette enveloppe est appliqué un « coefficient de solidarité territoriale » : Le SCoT a affirmé depuis le début de son élaboration, la volonté d'être un outil de solidarité. La gestion économe de l'espace est un thème dans lequel doit s'exprimer cette solidarité. Ce coefficient sera l'outil qui permettra de demander un effort de maîtrise plus important, en matière de consommation d'espace, pour les communes ayant connu une croissance forte de leur nombre de logements.

Ce coefficient, pour la communauté de communes de Saint-James est déterminé selon la création de logements :
- A/B (nombre de logements créés entre 2003 et 2009 / nombre de logements en 2006) > 15% : CS = 15
- 10% < A/B < 15% (sauf pôles) : CS=12
- A/B < 10% (sauf pôles) : CS=10
- Pôles dont valeur A/B < 15% : CS= CS inférieur d'un niveau, par rapport au CS déterminé selon les catégories ci-dessus. (soit 10 et 8 selon les pôles)

3. L'application d'un coefficient de rétention foncière

Pour anticiper les problèmes de rétention foncière, l'enveloppe finale sera majorée de 30% (coefficient de 1,3 appliqué à l'enveloppe, après le coefficient de solidarité). Ce coefficient ne sera accordé qu'aux communes ayant un document d'urbanisme, la rétention foncière étant un phénomène lié à la planification de l'urbanisation.

4. Une enveloppe qui peut être abondée par des bonus

Pourquoi?

– Pour inciter à mettre en place des outils pertinents de gestion de l'urbanisme (gestion réellement économe de l'espace pour éviter, dans la durée, une consommation prématurée de l'enveloppe prévue initialement)

• Comment?

– Application de ces bonus lors de la révision / modification / élaboration du document d'urbanisme local (superficies des zones AU + superficies des dents creuses dans les zones U et Nh, conforme à l'enveloppe de surface du SCoT, éventuellement abondée par l'application d'un bonus).

Quels bonus?

- Un bonus de **+20%** pour les communes qui décideraient d'élaborer une carte communale, ou un PLU, alors qu'elles sont sans document d'urbanisme.
- Un bonus de **+25%** pour les communes qui élaboreraient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les espaces urbanisables, avec une gestion de la densité. Ce bonus serait porté à **+30% dans le cadre d'un PLU intercommunal**. (objectif densité minimale par opération de 15 logements/hectare pour secteur 1 et 2, et 10 logements/hectares pour secteur 3)
- Un bonus de **+30%** lorsque l'urbanisation se fait, pour au moins 75% de sa superficie, sous la forme d'une ZAC. Cette procédure doit intégrer une méthodologie de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) qui implique une gestion économe de l'espace
- Ces bonus ne sont pas cumulatifs

En appliquant la méthodologie expliquée précédemment, les schémas de secteurs du SCOT indiquent que le territoire de la communauté de communes de Saint-James se situe dans le secteur n°2 : la surface-plafond de consommation foncière pour les 10 prochaines années est fixée à 40,9 ha répartie ainsi :

- 2 hectares pour les communes d'Argouges, Carnet, La Croix Avranchin, Hamelin, Montanel, Montjoie Saint Martin, Saint Senier de Beuvron, Vergoncey et Villiers Le Pré.
- 3 hectares pour la commune de Saint Aubin de Terregatte
- 15,6 hectares pour la commune de Saint-James
- 4,29 hectares pour la commune de Saint Laurent de Terregatte

Secteur et Communautés de communes en 2011	Commune	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B- Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCoT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Coef de réten-tion	9 Surface plafond 10 ans (ha)
2	ARGOUGES	550	7	299	2,30%	10	10	1,00	1,3	2,00
	CARNET	465	8	215	3,70%	10	11	1,10	1,3	2,00
SAINT JAMES	LA CROIX AVRANCHIN	504	2	225	0,90%	10	3	0,30	1,3	2,00
	HAMELIN	118	-	77	0,00%	10	0	0,00	0,0	2,00
	MONTANEL	367	6	217	2,80%	10	9	0,90	1,3	2,00
	MONTJOIE ST MARTIN	270	10	134	7,50%	10	14	1,40	1,3	2,00
	ST AUBIN DE TERREGATTE	684	21	361	5,90%	10	30	3,00	0,0	3,00
	ST JAMES	2 735	67	1317	5,10%	8	96	12,00	1,3	15,60
	ST LAURENT DE TERREGATTE	564	23	322	7,10%	10	33	3,30	1,3	4,29
	ST SENIER DE BEUVRON	293	8	148	5,40%	10	11	1,10	1,3	2,00
	VERGONCEY	215	1	120	0,80%	10	1	0,10	1,3	2,00
	VILLIERS LE PRE	187	1	86	1,20%	10	1	0,10	1,3	2,00
	Sous- Total	6 952	154	3521	4,37%		219			40,9

Le PLUi doit donc être compatible avec les orientations de ce document.

2. Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Le conseil général de la Manche et l'Etat se sont engagés dans le co-pilotage et la réalisation d'un plan départemental de l'habitat (PDH) tel que le prévoit la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Actuellement, plus d'un tiers des départements sont d'ores et déjà engagés dans cette démarche « PDH ». Elaboré pour une durée de 6 ans, l'objectif de cette démarche est d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du territoire départemental, d'offrir un cadre de référence et de coordonner à l'échelon départemental les réponses apportées par les différents acteurs en matière d'habitat.

Le PDH doit définir une stratégie partagée pour le développement du logement et de l'habitat :

- En assurant une cohérence entre la stratégie nationale et la stratégie territoriale,
- En définissant une stratégie partagée du territoire, enrichie par rapport aux spécificités territoriales (ateliers territoriaux),
- En traduisant cette cohérence territoriale au sein des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH, PLUI...).
- En s'articulant avec les autres documents (PDALPD…).

La démarche d'élaboration du PDH a été placée sous le signe de la concertation avec les acteurs (conseillers généraux, présidents d'EPCI, maires locaux, représentants des SCOT, techniciens, professionnels de l'habitat…) et les territoires.

Le PDH de la Manche est actuellement en cours d'élaboration. Le lancement de la démarche a eu lieu le 15 juin 2011.

Le PDH reposera sur les trois axes principaux suivants :

- L'habitat comme levier de l'aménagement durable du territoire ;
- Faciliter les parcours résidentiels des habitants actuels et futurs ;
- Favoriser un habitat financièrement accessible.

Les axes se déclineront selon les orientations suivantes :

- Conforter l'identité du département ;
- Lutter contre l'étalement urbain et le développement urbain linéaire, à toutes les échelles pour conforter le réseau de centres bourgs et favoriser le « vivre ensemble » ;
- Valoriser la dimension économique de l'habitat ;
- Accompagner le vieillissement démographique en développant des parcours résidentiels ;
- Favoriser la mixité générationnelle en travaillant les différentes étapes du parcours résidentiel ;
- Inciter à l'efficacité et à l'excellence énergétique ;
- Préserver la disposition d'une offre financièrement accessible.

Ces orientations visent notamment à faire du département un territoire attractif en favorisant un habitat adapté pour accueillir de nouvelles populations et promouvoir un développement durable des territoires. **Il conviendra d'assurer une cohérence entre les orientations du PDH et le projet de PLUi.**

3. Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Loire-Bretagne et Seine Normandie

Le SDAGE Loire-Bretagne

La Communauté de Communes de Saint-James fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne 2010-2015. Le SDAGE 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration. Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Il **fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs** pour un **bon état de l'eau à l'horizon 2015**. Il indique les moyens pour y parvenir exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables.

Les orientations générales fixées par le SDAGE sont :

- Protéger les milieux aquatiques ;
- Lutter contre les pollutions ;
- Maîtriser la ressource en eau ;
- Gérer le risque inondation ;
- Gouverner, coordonner, informer.

Le SDAGE Seine-Normandie

La Communauté de Communes de Saint-James fait également partie du périmètre du SDAGE Seine-Normandie 2010-2015, approuvé le 20 Novembre 2009, qui a pour objectifs :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Les communes suivantes sont inscrites dans le périmètre du SDAGE : Vergoncey, Saint-Sénier-de-Beuvron, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Montjoie Saint-Martin, la Croix-Avranchin, Hamelin.

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

4. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune et du Couesnon

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification locale de la politique de l'eau. Il a pour principal objectif la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau.
Le SAGE est une application du SDAGE à une échelle hydrographique locale et cohérente. Ainsi, chaque SDAGE est « découpé » en plusieurs SAGEs.
L'intercommunalité de Saint-James est située sur les périmètres du SAGE de la Sélune et du SAGE de Couesnon.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SAGE DE LA SELUNE

Les communes situées dans le périmètre du SAGE Sélune sont les suivantes : Saint-Sénier-de-Beuvron, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Montjoie Saint-Martin, la Croix-Avranchin, Hamelin.

Le SAGE Sélune a été approuvé le 20 décembre 2007 et fixe des objectifs généraux :
- réduire les apports polluants,
- aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative,
- préserver la faune et la flore des milieux aquatiques,
- assurer l'alimentation en eau potable des populations,
- le devenir des barrages,
- favoriser le développement des loisirs aquatiques,
- apprendre à vivre avec la crue,
-améliorer la connaissance,
- assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SAGE DE COUESNON

Le projet de SAGE a été approuvé le 12 décembre 2013 par arrêté Interpréfectoral (Préfet Ille et Vilaine, Préfet de la Manche et Préfet de Mayenne et Préfet Bretagne)
Le SAGE Couesnon faire ressortir les principaux enjeux suivants :
- restaurer la qualité de l'eau d'ici 2015,
- restaurer la qualité physique des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques,
- assurer la libre circulation des poissons notamment migrateurs,
- sécuriser l'alimentation en eau potable,
- préserver la baie du Mont Saint Michel,
- assurer l'organisation et la cohérence des actions à mener par les différents acteurs du bassin.

Une association Inter SAGE a été mise en place afin d'optimiser la gouvernance dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques en Baie du Mont Saint Michel.

5. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV)

Conformément à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2001 relative à l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage, le Département a cosigné avec l'Etat ce schéma le 5 décembre 2002 **(le SDGV, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages)** prévoit notamment la réalisation d'aires d'accueil et de grands passages sur le département.

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

Au niveau local, l'outil principal de mise en œuvre du droit au logement est le PDALPD. Elaboré et mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Conseil Général, ce dispositif constitue aujourd'hui un cadre opérationnel pluriannuel visant à assurer un logement décent aux plus démunis et à favoriser l'insertion sociale par le logement.

Dans la Manche, le Plan d'Actions pour le Logement des Populations Défavorisées (2010-2014) est décliné en 7 orientations et 31 actions :

- L'accueil, l'hébergement et l'insertion :

-Améliorer le dispositif allocation logement temporaire (élaborer un état des lieux, un guide des bonnes pratiques et mettre en place un, suivi des logements ALT) ;
-Améliorer l'accès aux soins et le suivi des personnes sans abris ;
-Valoriser l'action du service intégré d'accueil et d'orientation et exploiter les données communiquées.

- L'accès au logement ;

-Mobiliser les outils développés dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement : accompagnement social lié au logement, bail glissant ;
-Développer l'offre de logement « solibail » ;
-Développer l'accompagnement vers et dans le logement pour les publics spécifiques (DALO, CCAPEX et sorties de CHRS) ;
-Engager une réflexion sur les actions à mener en faveur des jeunes de moins de 25 ans ;
-Elaboration et suivi d'un nouvel accord collectif (et révision du contingent préfectoral) ;
-Réflexion autour de la captation de logements.

- L'habitat adapté ;
- La prévention des expulsions ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;

-Réduire la consommation énergétique par des interventions sur le bâti ;
-Suivre l'impact de la norme RT 2012 sur le taux d'effort des ménages.

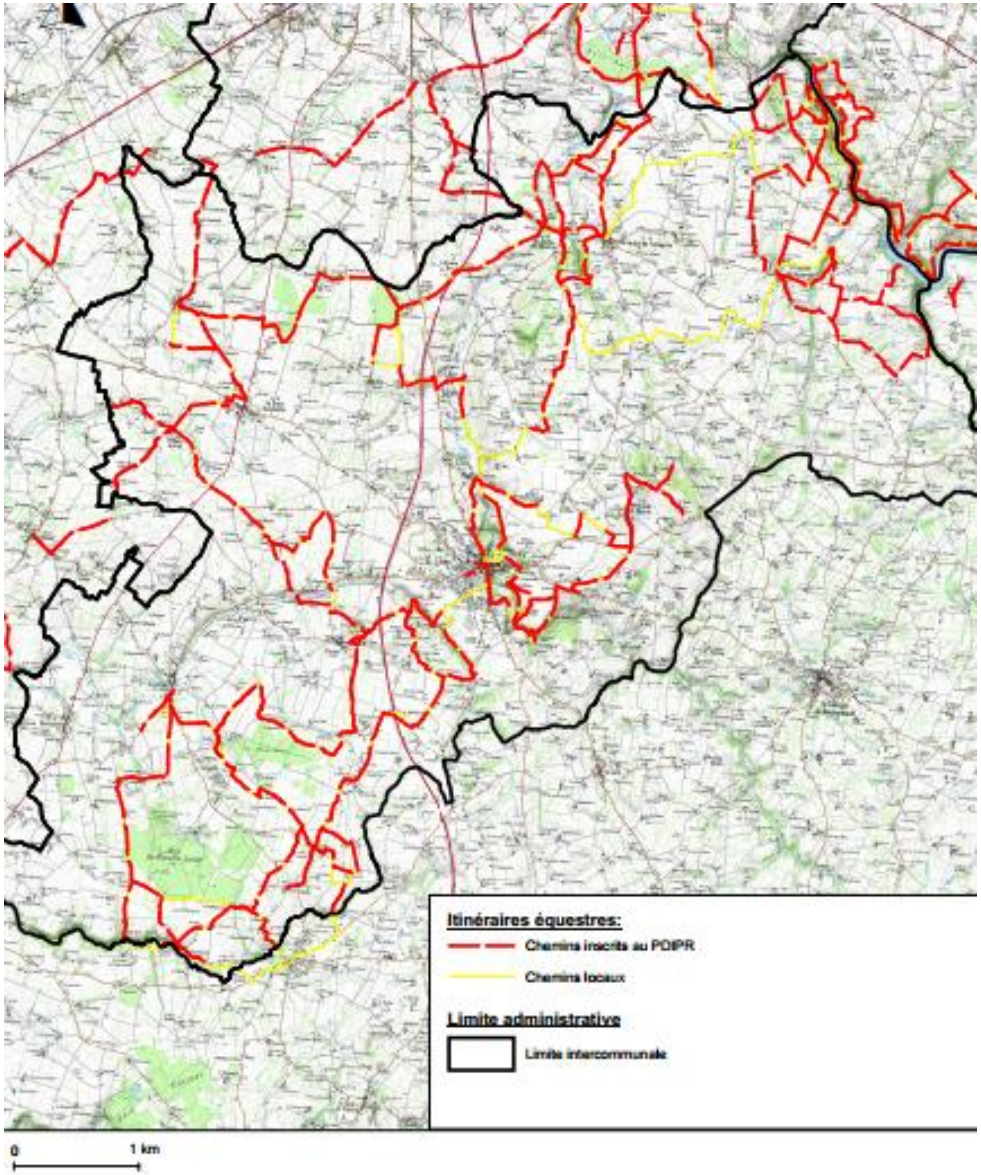
- La lutte contre l'habitat indigne ;

-Renforcer la prospection permettant d'identifier les situations d'indignité notamment dans le cadre du pôle habitat indigne.

- Communication/information

-Création d'une page web dédiée au PDALPD sur les sites de l'Etat et du Département ;
-Journées d'informations en direction des travailleurs sociaux et partenaires ;
-Réunions d'informations en direction des propriétaires et des locataires sur leurs droits et obligations.

7. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)



La loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 a transféré aux départements la compétence pour établir les Plans Départementaux d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Une circulaire du 30 août 1988 du Ministère de l'Environnement a précisé les modalités d'application de cette loi.

Si l'idée de plans départementaux d'itinéraires de randonnée était déjà présente dans les circulaires de 1974 et 1977, ces dernières restaient purement incitatives. La loi de 1983 apporte une réelle innovation par l'obligation théorique faite à chaque département de mettre en place son schéma départemental de randonnée.

Le Plan Départemental a pour but de :

- mettre en place un réseau d'itinéraires pour la pratique de la randonnée pédestre, équestre ou cycliste, d'en assurer la pérennité, d'empêcher l'interruption des itinéraires et de les baliser.

La Communauté de Communes de Saint-James est concernée par ce plan. Les chemins inscrits dans ce plan sont présentés sur la carte ci-contre.

8. Le Schéma de Développement Commercial

Il comporte une analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. L'observatoire départemental d'équipement commercial élabore pour chaque département et en fonction des caractéristiques de celui-ci un ou plusieurs schémas de développement commercial couvrant l'ensemble de l'activité commerciale de ce département.

Le schéma de développement commercial a été approuvé en mai 2004. Les dispositions de ce document devront être prises en compte

9. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le **« Schéma régional de cohérence écologique »** (ou SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels). Il vise le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau. Il aura notamment pour mission d'identifier le tracé de la "Trame verte et bleue", voulue par les lois Grenelle 1 et 2.

Le SRCE devra en effet contenir la définition et la hiérarchisation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la "Trame verte et bleue", ainsi que des mesures contractuelles pour la mise en œuvre au niveau local. Il devra être soumis à enquête publique, avant d'être adopté par la Région et l'Etat.

Le SRCE est en cours d'élaboration.

10. Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est créé par la loi Grenelle 2 portant engagement national de l'État pour l'environnement. La finalité du SRCAE est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE est en cours d'élaboration, l'étude a été lancée à l'été 2011. Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme…).

11. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a fixé le cadre de réalisation des plans climat-énergie territoriaux et des bilans de gaz à effet de serre pour les collectivités territoriales.

Le PCET du Pays du Pays de la Baie du Mont Saint Michel a établi une liste d'actions pour 2012-2013.

Il conviendra d'assurer une cohérence entre les orientations du PCET en cours d'étude et celui du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes de Saint-James.

12. Le Schéma de Développement durable de la vallée de Sélune (SDDVS)

Au sud du département de la Manche coule la Sélune qui se jette dans la baie du Mont-Saint-Michel. Sur ce cours d'eau ont été édifiés, au début du 20 ème siècle, deux barrages : le barrage de La-Roche-qui-Boit (1919 – 129 m de long / 16 m de hauteur) formant un lac de 5 km de long qui s'étend sur 30 ha et le barrage de Vezins, situé en amont du barrage précédent (1932 – 278 m de long / 36 m de hauteur) avec un lac de retenue de 19 km de long sur une étendue de 72 ha.

Dans le cadre du « Plan de renaturation de la continuité écologique des cours d'eau », le 13 novembre 2009, la Secrétaire d'Etat à l'Ecologie a annoncé la décision d'effacement de deux barrages situés sur la Sélune. Les discussions engagées dans l'hypothèse du démantèlement des ouvrages avaient conclu à l'obligation de définir un nouveau projet de territoire pour la vallée de la Sélune et à accompagner les acteurs locaux dans des projets de reconversion des activités notamment liées au tourisme. Une opération de réaménagement de la vallée dans un souci d'exemplarité en termes de développement durable est donc à mener.

Cette opération devant comprendre deux volets indissociables :

2.1.1 Un volet environnemental : vidange, démantèlement des ouvrages, traitement des sédiments, restauration du cours d'eau

2.1.1 Un volet socio-économique : aménagement de la vallée, et revitalisation des activités autour d'un nouveau projet de développement

Le volet socio-économique devant se traduire par l'élaboration d'un Schéma de Développement Durable de la Vallée de la Sélune (SDDVS).

Le territoire d'action de ce schéma est composé des cantons de Ducey, de Saint-James, Isigny-le-Buat et Saint Hilaire-du-Harcouët.

L'objectif de ce travail est de doter le territoire d'un projet global clair et cohérent, formalisé dans le Schéma de Développement Durable de la Vallée de la Sélune pour fonder la reconversion du site dans son ensemble, suite à l'effacement.

Le projet devant viser les objectifs suivants :

1.1 Permettre de créer une dynamique d'emploi

1.2 Permettre la réhabilitation des sites des deux barrages en leur donnant une nouvelle attractivité

1.3 Dégager un concept susceptible de devenir avec le temps, un nouveau support identitaire et une nouvelle référence affective pour l'ensemble de la vallée

1.4 Être inventif, réaliste, concret et intégrer l'existant

Le schéma devant se baser sur les principes suivants :

- Un schéma qui soit véritablement durable (intégrant les différents piliers) donc qui résulte d'une forte association des acteurs locaux dans le cadre d'une démarche participative
- Un schéma qui intègre les éléments apportés par le volet environnemental
- Un schéma qui intègre le court terme (arasement des barrages, « cicatrisation » de la vallée) et le moyen terme (renaissance de la vallée).

13. Le Schéma de Développement touristique

Le **Conseil général** et **Manche Tourisme** ont décidé de fonder une nouvelle stratégie touristique opérationnelle à 5 ans, l**e Schéma de développement touristique 2011-2015.** Ce Schéma est une **feuille de route opérationnelle** qui pose le rôle de chacun et les moyens d'une action en synergie dans les territoires. Le schéma de développement touristique est un document de référence pour tous les acteurs touristiques du département.

La stratégie en matière de tourisme sur le département de la Manche est fixée selon 6 axes stratégiques :

Axe 1 - Porter une marque Manche partagée avec tous les acteurs du territoire. L'ambition est de faire reconnaître et désirer la Manche par les Manchois et les visiteurs en tant que destination touristique à part entière, en s'articulant avec la marque Normandie et les marques intra-départementales.
Axe 2 - Faire des Manchois les acteurs du développement touristique durable de la Manche. L'ambition : mettre l'habitant au cœur du projet touristique en tant qu'acteur de l'offre touristique et en tant que bénéficiaire.
Axe 3 - Professionnaliser les acteurs en adoptant un nouveau mode d'animation et de gouvernance de la destination. L'ambition est de créer une véritable culture du développement touristique, un esprit d'équipe, une attitude professionnelle et un véritable souci d'optimisation des ressources.
Axe 4 – Développer le tourisme autour de territoires de découverte et de portes d'entrée. L'ambition est de favoriser la découverte du territoire par le visiteur par la définition de portes d'entrée.
Axe 5 - Organiser l'offre touristique autour de grandes thématiques identitaires de la Manche. L'ambition est de disposer d'une gamme de prestations « tourisme et loisirs » très représentative du territoire, riche, diversifiée, de grande qualité et accessible via les nouvelles technologies.
Axe 6 – Déployer une politique de communication et de commercialisation réactive et partenariale. L'ambition : travailler avec l'ensemble des partenaires dans la cohérence, la continuité et l'efficacité.

14. Le Schéma Départemental des aires de covoiturage

Au regard de la volonté du conseil général de la Manche de favoriser l'éco-mobilité, il apparaît opportun de mettre en œuvre un schéma départemental des aires de covoiturage. Ce schéma consiste en l'établissement d'un maillage d'aires de covoiturage structurantes sur l'ensemble du territoire départemental, aménagées sous maîtrise d'ouvrage du Département, dans le but d'affirmer sa volonté de développer cette pratique éco-citoyenne de mobilité, complémentaire à l'utilisation des transports collectifs.

Les objectifs généraux visés sont d'ordre écologique en diminuant la production de gaz à effet de serre, économique en libérant du pouvoir d'achat des usagers du fait de la diminution de leurs frais de transport, sécuritaire en diminuant le nombre de véhicules sur les routes et donc les risques d'accident ainsi qu'en responsabilisant les conducteurs vis-à-vis de leurs covoitureurs, mais également social de par le lien créé entre les pratiquants et la solidarité qui s'opère vis-à-vis des publics non véhiculés.

En tout, **44 aires** ont été sélectionnées pour répondre aux besoins des usagers tout en permettant une sécurisation de la pratique et en réfléchissant à l'intermodalité des transports

Le territoire intercommunal est concerné par ce schéma notamment l'agglomération de Saint-James pour l'aire de la Blanchetière a été réalisée.

15. Le Plan de gestion des déchets ménagers et assimilés (PGDMA)

Chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) de la Manche approuvé en le 23 mars 2009 couvre la gestion des déchets ménagers, ainsi que tous les déchets, quel que soit le mode de collecte qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers.

L'article R 123-14 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU comprennent à titre informatif les schémas des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.

16. Le schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS)

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 permet aux Départements de s'engager dans la protection de leur patrimoine naturel et de leurs paysages. En effet, l'article L142 1 du code de l'urbanisme stipule que "le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles, boisés ou non".

La présence d'espèces rares et protégées, la vulnérabilité de certains secteurs, leur attractivité potentielle pour l'ouverture au public et les enjeux dont ils faisaient l'objet ont permis d'établir une hiérarchisation des sites recensés et d'établir une liste de sites prioritaires. Au total ce ne sont pas moins de 112 sites couvrant une surface totale de 15 800 ha et répartis sur l'ensemble du territoire manchois qui ont été retenus dans le cadre de ce document de programmation. Plusieurs modes d'intervention possible du Conseil général existent désormais :

- Acquisitions directes par le Département,
- Acquisitions déléguées au Conservatoire du Littoral,
- Aides financières aux collectivités intéressées par l'achat de parcelles et leurs premiers aménagements,
- Aides financières pour l'amélioration des conditions d'accueil du public sur certains sites naturels.

17. Le Schéma Régional de l'Eolien (SRE)

Le Schéma Régional Eolien (SRE) de Basse-Normandie approuvé en octobre 2012 est établi à partir des études et documents existants (schémas départementaux et chartes éoliennes, inventaire des paysages,...) et résulte d'une large concertation associant les principaux acteurs locaux, partenaires institutionnels, élus, développeurs éoliens, associations. Le SRE vise à la prise en compte de l'ensemble de ces préoccupations pour un développement harmonieux de l'éolien sur la région.

Le schéma prévoit une vaste zone d'exclusion qui englobe toute une partie du territoire de la Baie du Mont Saint Michel afin d'éviter les covisibilités avec le Mont.

Le Conseil Général de la Manche a réalisé un guide pour une implantation raisonnée des éoliennes dans le paysage manchois.

18. Autres études

Depuis 2010, différentes études ont été réalisées sur le territoire de la Communauté de Communes de Saint-James. Le PLUI tiendra compte des ces études. L'Agenda 21 quant à lui sera totalement intégré au PLUI.

a) OPAH (ANNEXEE AU PLUI)

Un pré-diagnostic commun avec la Communauté de Communes de Pontorson - Mont Saint Michel en vue de la sollicitation d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a été réalisé ainsi qu'une étude pré-opérationnelle. Cetter dernière a pour but de préciser les enjeux et les dysfonctionnements de la CDC de Pontorson – le Mont Saint Michel et de la CDC de Saint-James et de définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs qui préciseront les objectifs généraux définis ci-après.
En effet, la question de l'habitat sur ces deux territoires confirme les rapports nationaux : pénurie de logements sociaux, flambée du prix du mètre carré, renchérissement des loyers. Ce pourquoi, il est nécessaire pour dynamiser ces territoires de pouvoir accueillir sans attendre des actifs qui souhaiteraient s'installer.
La situation des territoires de Pontorson et de Saint-James, proches du bassin d'Avranches, et desservies par des voies rapides, est un atout important dans l'accueil des actifs souhaitant s'installer en milieu rural. Dans l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, en particulier des jeunes ménages, les Communautés de Communes de Pontorson – le Mont Saint Michel et de Saint-James doivent donc faire porter leurs efforts **sur la qualité de vie de leurs territoires.** Le logement étant un enjeu de territoire, des solutions doivent être recherchées dans la réhabilitation de logements existants vacants ; la révision des documents d'urbanisme est une solution parallèle mais contrainte par de nombreux zonages de protection. Ce pourquoi, il semble important de proposer rapidement un programme d'aides à la mise aux normes et à l'amélioration des habitats existants. Des solutions sont à proposer également dans le cadre des SPANC.

Il est donc proposé une OPAH qui répond à un double objectif :

- **Donner la possibilité aux propriétaires privés, bailleurs ou occupants, qui le souhaitent ou qui sont dans une situation précaire au regard du logement, de réhabiliter leur patrimoine à usage de location ou de résidence principale.**
- **Contribuer à réalimenter l'offre de logements, notamment locatifs à loyers maîtrisés, sur un patrimoine existant.**

L'OPAH est par ailleurs mise en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des locataires.
Les objectifs qualitatifs poursuivis par les Collectivités dans le cadre de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat viseront notamment à :

- Résorber l'habitat indigne ;
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ;
- Favoriser la réhabilitation des logements situés au-dessus des commerces ;
- Adapter le parc de logement à la demande ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant leur logement ;
- Rendre une partie du parc accessible aux personnes handicapées ;
- Favoriser l'hébergement des salariés saisonniers dans des logements de qualité.

Synthèse de l'étude préalable OPAH :

La précarité énergétique	L'habitat indigne
Dans le cas de logements énergivores, le paiement des charges pèse lourdement sur le budget des ménages les plus modestes. C'est une des raisons pour lesquelles la lutte contre la précarité énergétique est une des principales attentes de la CAF par rapport à l'OPAH. Ainsi, en 2011, la CAF comptait 333 ménages dont les ressources étaient inférieures au seuil de bas revenus (fixé à 982 € par mois) parmi les allocataires domiciliés sur le territoire d'étude (147 dans la CdC de Pontorson et 186 dans la CdC de Saint-James), soit autant de ménages susceptibles d'éprouver des difficultés à acquitter leurs charges. Pour pallier les difficultés rencontrées par de plus en plus de locataires modestes pour régler leurs factures d'énergie, le Fonds Solidarité Energie aide les usagers en situation de précarité en réglant ponctuellement leurs dépenses d'électricité et de gaz naturel et en garantissant le maintien de la fourniture d'énergie. Une aide préventive « habitat » pour la réalisation de travaux liés à la maîtrise des consommations d'énergie peut être octroyée. EDF intervient également dans ce champ de la précarité énergétique par le bais du Tarif de Première Nécessité (TPN). Le TPN est une tarification spéciale de l'électricité pratiquée par EDF à l'intention des foyers à faibles ressources dont les revenus ne dépassent pas 874 € par mois pour une personne seule.	Il ne recouvre donc pas la totalité des logements inconfortables, c'est-à-dire ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central, ni la totalité des logements vétustes - notion qui renvoie à l'entretien - ni les logements non "décents " au sens de la loi " SRU " et de son décret d'application du 30 janvier 2001. En conclusion de cette approche du Parc Privé Potentiellement Indigne sur les communautés de communes de Pontorson et Saint-James, nous pouvons retenir les points suivants : o Un potentiel de 644 logements très dégradés sur le territoire dont près de 45% se situent dans les villes centres de Pontorson et Saint-James, o Une majorité de grands logements construits avant 1949, Des occupants plutôt âgés au revenu modestes et propriétaires de leurs logements.
La prise en compte des populations précarisées	**Le logement des personnes âgées et/ou handicapées**
Le territoire d'étude totalise 3.663 ménages dont les revenus sont inférieurs à 100 % des plafonds HLM, dont 564 ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM, soit 15,4%. En conclusion de cette approche des ménages précaires logés sur le secteur d'étude, il apparaît qu'une prise en compte de la demande spécifique de ce public est nécessaire dans le cadre de l'OPAH. L'incitation au conventionnement des loyers après travaux, accompagnée d'une volonté de limitation des charges, est effectivement une des réponses que l'on peut apporter pour développer une offre adaptée, notamment en termes de prix. Dans le cadre de l'OPAH, il sera nécessaire de s'appuyer sur ce dispositif pour inciter les propriétaires bailleurs au conventionnement de leur logement, et	Afin de pallier l'écueil de l'inconfort des logements occupés par des personnes âgées en situation de dépendance, l'OPAH a pour vocation l'apport de réponses à la fois techniques (conseil pour l'adaptation du logement) et financières (recherche de financements adaptés aux ressources de la personne et assistance au montage du dossier) et ce dans le cadre d'un partenariat à construire avec l'ensemble des acteurs concernés : CLIC, ADMR, SSIAD, CCAS, collectivités locales.

développer ainsi une offre sociale privée, facteur de mixité et répondant aux besoins d'une frange non négligeable de la population.	
Des logements vacants à remettre sur le marché	**Le logements des jeunes**
Au terme de cette analyse de la vacance, il apparaît que ce phénomène est une problématique importante sur le territoire d'étude. Les entretiens avec les personnes ressources, notamment avec les élus nous permette de mieux qualifier ce parc. Il apparaît ainsi que les maisons de ville et de bourg sont des biens peu demandés. En effet, la configuration de ces maisons, souvent sur plusieurs étages, et l'absence de jardin sont des facteurs de blocage pour l'occupation de ces biens. Les ménages avec enfants préfèrent ainsi une maison indépendante avec jardin en campagne. De plus, dans les villes-centres, les logements situés au-dessus des commerces sont souvent inoccupés. La résorption de ce phénomène n'est plus une priorité affirmée de l'Anah qui privilégie actuellement des actions menées en faveur des réductions de la consommation énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne. Néanmoins, ce parc de logements vacants reste un levier intéressant à prendre en compte et à investir dans le cadre de l'OPAH pour notamment diversifier l'offre de logements en centre bourg. Aussi, le repérage des situations de vacance peut, par exemple, être un moyen de détection de l'habitat indigne qui gagne souvent ce parc délaissé.	La production de petits logements à loyer maîtrisé dans le cadre de l'OPAH apparaît souhaitable au vu des entretiens avec les différents acteurs locaux du territoire. En effet, en l'absence d'une offre dédiée existe sur le territoire, des besoins restent encore insatisfaits, notamment pour les jeunes apprentis, en formation ou ceux en contrat précaire. Le logement des travailleurs saisonniers est également un enjeu important, surtout sur le territoire de la communauté de communes de Pontorson qui comptent beaucoup d'emplois saisonniers dans les domaines du tourisme et de l'agriculture. Des réponses spécifiques pourraient être envisagées dans le cadre de l'OPAH.

b) AGENDA 21

La démarche Agenda 21 d'élaboration d'un projet de territoire répondant aux principes du développement durable s'appuie désormais sur des fondements législatifs. À la Loi Voynet, votée en 1999, il convient d'ajouter la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale (1999) et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU, 2000) ainsi que la loi d'orientation agricole (LOA, 1999) et la loi relative à la démocratie de proximité (2002). Chacune de ces lois propose aux collectivités locales, maîtres d'ouvrage des outils qui favorisent, au plan local, une politique de développement durable dans le sens des orientations de Rio de 1992.

L'Agenda 21 établi conjointement au PLUI constitue un diagnostic partagé de territoire. Il a été réalisé dans un premier temps à partir d'entretiens individuels, complétés par l'analyse de données et de documents relatifs au territoire communautaire. Ce travail initial a donné lieu à la rédaction d'un premier diagnostic technique du territoire, par thèmes. Ensuite, l'organisation de trois ateliers de travail réunissant des experts locaux du territoire a permis d'enrichir le diagnostic et de le partager avec l'ensemble des participants à la démarche. Le document est organisé en respectant les préconisations du cadre de référence publié par le

MEEDDAT (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire) en 2006. Ce cadre de référence précise les caractéristiques d'un « projet territorial de développement durable » ou d'un « Agenda 21 local », pour un territoire quelle que soit l'échelle considérée.

Il repose sur 5 finalités essentielles auxquelles doivent contribuer les actions et projets de développement durable :

- lutte contre le changement climatique ;
- préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations ;
- épanouissement des êtres humains et qualité de vie ;
- dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Il retient aussi 5 éléments déterminants de démarche indispensables pour mener à bien de tels projets :

- participation des acteurs ;
- organisation du pilotage ;
- transversalité des approches ;
- évaluation partagée ;
- stratégie d'amélioration continue.

Le territoire de la Communauté de Communes de saint-James est donc analysé à travers 15 thématiques en cherchant à dégager pour chacune d'entre-elles les atouts et faiblesses du territoire au regard du développement durable.

c) DIAGNOSTIC AGRICOLE

La Communauté de Communes de Saint-James a chargé la Chambre d'agriculture de lui fournir des éléments permettant de prendre en compte les réalités agricoles dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cette étude fait le point sur l'analyse des activités agricoles existantes sur le territoire intercommunal ainsi que sur le fonctionnement des exploitations agricoles, sur les besoins et attentes des agriculteurs et sur les espaces agricoles fondamentaux pour la perrenité de l'agriculture.

Ce document sera intégralement intégré au projet de PLUI.

III. Les composantes et spécificités du territoire

A. Un patrimoine bâti local à protéger

« Situé sur un éperon rocheux aux confins de la Normandie et de la Bretagne, Saint-James possède un riche passé historique. La préhistoire, l'ère gallo-romaine, le Moyen-âge, la Révolution et l'essor économique des XIX ème et XX ème siècle ont façonné sa longue histoire. Lieu de passage depuis l'Antiquité, voie romaine au début du premier millénaire, chemin de Paradis pour les pèlerins du Mont Saint Michel et aujourd'hui traversé par l'autoroute des Estuaires (A84), Saint-James et son canton ont toujours attiré de nombreux visiteurs. »Association pierre et patrimoine 2011

Par rapport à la surface du territoire intercommunal on remarque que le patrimoine bâti inscrit ou classé est quantitativement limité. En effet, le nombre de bâtiment inscrit ou classé aux Monuments historiques est le suivant :

- inscrit Monument Historique :

Carnet (1), Montjoie-Saint-Martin (1), Saint-James (2), Saint-Laurent-de-Terregatte (1), Saint-Aubin-de-Terregatte et Vergoncey (1)
Six communes sont donc concernées par un périmètre de protection de monument historique.

- classé Monument Historique :

Saint-James (1)

Malgré le nombre limité de patrimoine inscrit ou classé, on remarque sur le territoire intercommunal, un patrimoine local de manoirs, de châteaux, de demeures bourgeoises important ainsi qu'un patrimoine de bâti rural en pierre conséquent de très grande qualité qui forme un ensemble cohérent. De plus, nombreux ensembles architecturaux remarquables sont situés dans les bourgs.

La structure bâtie traditionnelle construite sur le paysage naturel de qualité, enrichis d'éléments patrimoniaux remarquables constitue un patrimoine intercommunal touristique incontestable.

Les manoirs et grandes bâtisses sont nombreux sur le territoire intercommunal, est notamment à signaler sur le territoire le bâti suivant :

- <u>Vergoncey :</u>
  Le château de Boucéel
- <u>Saint-Aubin-de-Terregatte :</u>
  Manoir de Dougeru XVIème XVIIème
  La Petite Chauvinière XVIIème
  L'aumeraie
  Le Bas AunayXVIème
  Le Haut Bacé
  Ferme de Mirande XVIIème
- <u>Carnet :</u>



Chapelle de la Touche Villeberge



La Chauvinière







Le Manoir et Chapelle Sainte Barbe XVIème
Ferme de la Pintière

- <u>Montjoie-Saint-Martin :</u>
  Le manoir du Bois Mainfray
- <u>Saint-James :</u>
  Château de La Paluelle XVème, XVIIème
  Manoir des Guittons
  Manoir de la Vieille Paluelle
  Manoir du Reclus XVème
  Château Rouge (la Mairie)
- <u>Saint-Senier-de-Beuvron :</u>
  Château de Chassilly
  Chapelle Ste Madeleine
  Manoir du Bourg
  Grange à Dîme (La Biliardière) XVIIème
  Le Presbytère
- <u>Saint-Laurent-de-terregatte :</u>
  Manoir du Haut sur Lair (XVIème)
  Manoir de la Lande
  Manoir de Bouffigny (XVIIème)
  Manoir de Dorrière XVIIIème
- <u>Hamelin :</u>
  Propriété De Romilly : Château, (XVIIème)chapelle, lavoir
- <u>Argouges :</u>
  Le Château de Le Gault XVIème
  Manoir de Marigny(XVIème)
  Ruines (forteresse de Montaigu XIème)
- <u>Montanel :</u>
  Manoir et chapelle de la Touche Villeberge XVIème
  Manoir de la Pigacière XVIème – XVIIème
  Rebourdinière
  Ancienne forteresse de Montaigu (XIème)

Sainte-Barbe



Propriété de Romilly

Manoir de Carnet



La Pigacière

Château le Gault



Le Bois Manfray



Sainte-Barbe



Manoir de Dougeru



Mairie de Saint-James



Château de la Paluelle



Château de Boucéel



Château de Chassilly



Le Manoir d'Auberoche

Le territoire du canton de Saint-James est également composé d'éléments patrimoniaux remarquables et d'éléments batis traditionnels remarquable de bonne préservation.





Eléments patrimoniaux remarquables

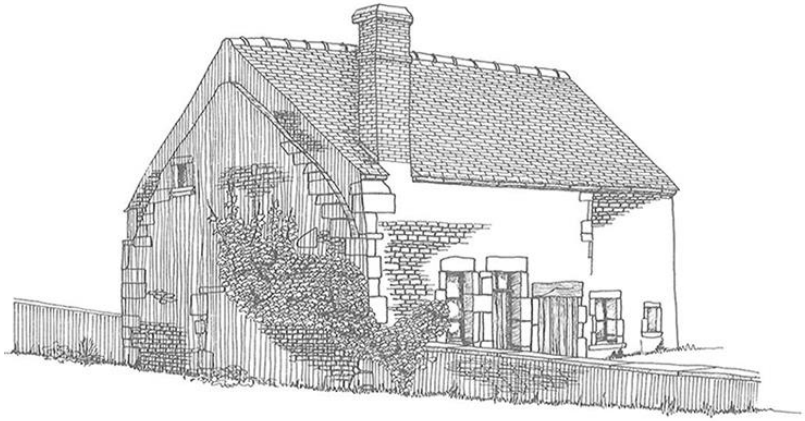



Eléments batis traditionnels remarquable

Le patrimoine architectural est caractéristique du territoire cependant celui-ci est peu préservé. **Le PLUi devra mener une réflexion sur la mise en valeur du patrimoine bâti et des ensembles patrimoniaux.**

Le territoire de Saint-James - une histoire de Basse Normandie : l'Avranchin

Il existe différents types de maisons et de volumes en Basse Normandie et Avranchin. Cependant, la maison du journalier, ou du petit agriculteur, représente l'expression la plus élémentaire et la plus répandue de l'habitat rural en Basse Normandie.

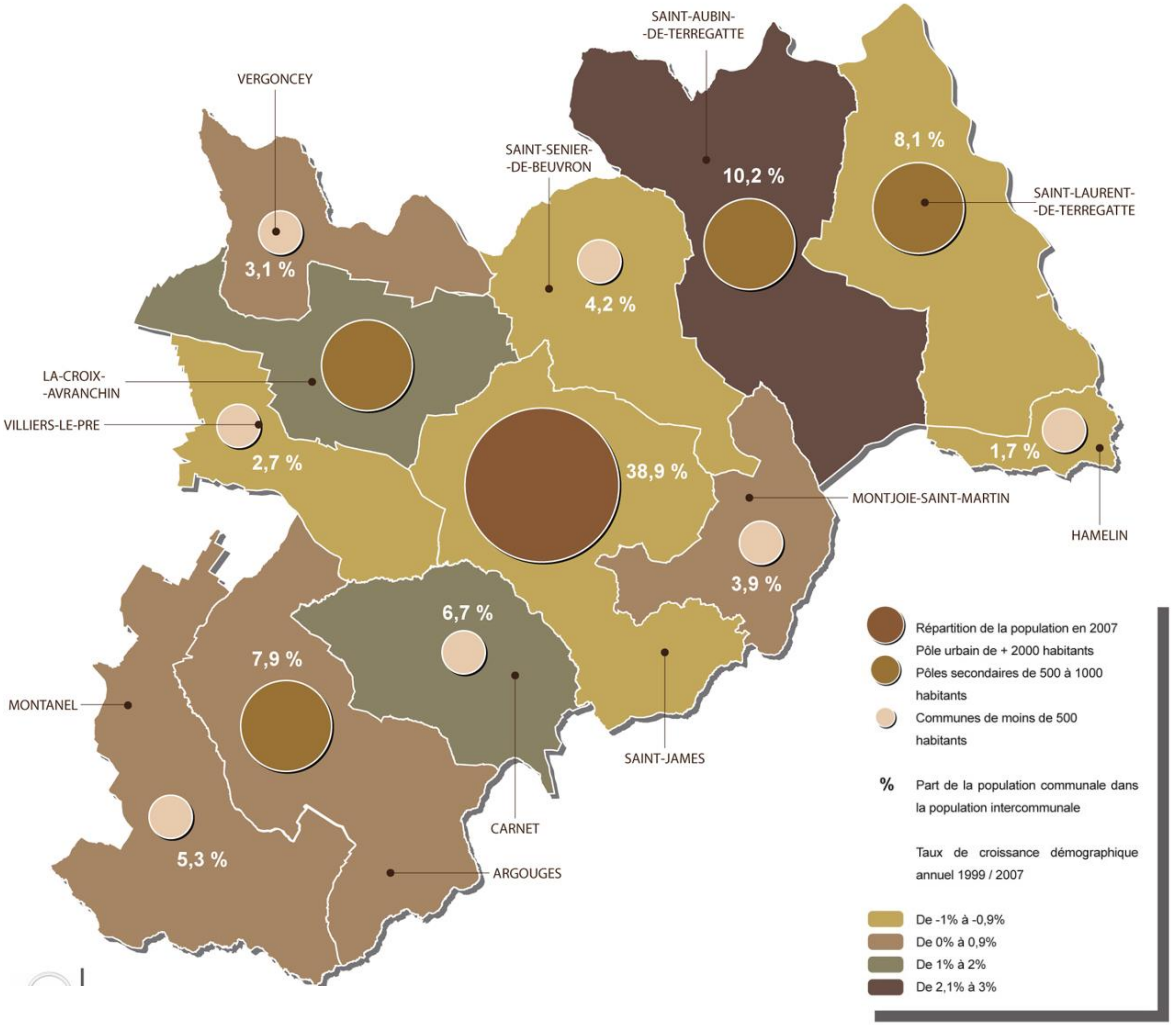


On observe que la pierre fait la couleur de l'avranchin. En effet, de schistes, de granite, « le matériaux pierreux » constitue 100%, ou presque des maisons d'habitation, des constructions.
Les lucarnes sont également une caractéristique des bâtiments présents sur le territoire. Souvent très simples, parfois bien travaillées, appuyées sur le sablière ou intégrée au volume de l'étage, les lucarnes Avranchines restent sobres et discrètes. Sur le bâti on observe une certaine diversité dans les matériaux utilisés, mais le modèle dominant reste la petite lucarne en bois avec fronton sans éléments décoratifs et débords de toiture ou ardoise.

Ces éléments d'architecture forme une référence interessante pour les construction d'aujourd'hui. Le PLUi devra veiller à préserver l'architecture traditionnelle afin de maintenir le caractère paysager du territoire .

B. Une structuration territoriale

Concernant la structuration du canton de Saint-James, hormis l'agglomération de Saint-James qui agglomère 66% de sa population, seules 3 communes accueillent entre 48,5 et 51,5% de leur population. Le taux global de la population agglomérée est quant à lui de 43%. Ceci s'explique du fait que la majorité des communes (8 sur 12) ont aujourd'hui une population dispersée dans des hameaux de petite taille. On dénombre 360 hameaux qui accueillent 57% de la population du territoire pour environ 4000 habitants soit une moyenne de 5 habitations par hameau ou lieu-dit.



En outre, le territoire de Saint-James est un ensemble de 12 communes dont 7 ont une population inférieure à 500 habitants, 4 ont une population de plus de 500 habitants autour d'un pôle urbain de plus de 2 000 habitants.

Le territoire communautaire est donc composé de 12 communes de tailles très variables où l'on observe une faible densité de population en agglomération. En effet, 8 communes ont moins de 30% de leur population aggloméré.

Le développement est donc inégalement réparti sur le territoire intercommunal avec une tendance de renforcement des agglomérations sur 50% des communes. Cette tendance est à nuancer par une production de constructions neuves inexistante ou très faible et dispersée sur l'autre moitié des communes de l'intercommunalité.

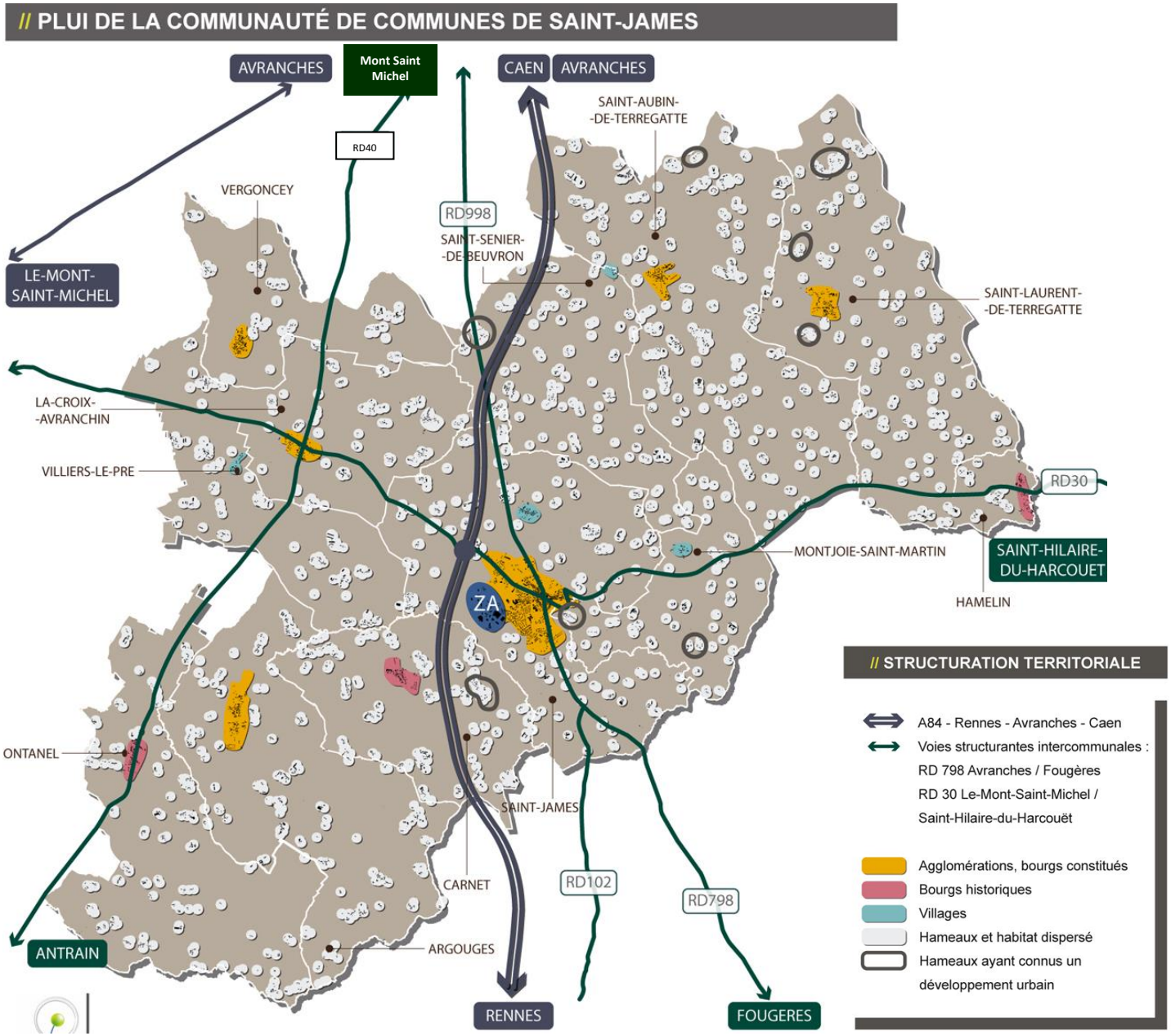
Le territoire communautaire s'est développé sur un maillage structuré à deux échelles:

- autour du pôle de Saint-James et de l'échangeur de l'A84 qui a permis le désenclavement du territoire et ainsi renforcer son attractivité.

C'est le cas des territoires de Carnet et de Montjoie-Saint-Martin, impulsés par la dynamique urbaine de Saint-James.

- autour des réseaux de coopération existants basés sur la complémentarité des équipements et des pratiques sociales de communes.

Les pôles de fonctionnement existants sont Le Terregatte (St Aubin et St Laurent de Terregatte), L'Avranchin (La Croix Avranchin et Vergoncey) et la commune d'Argouges.



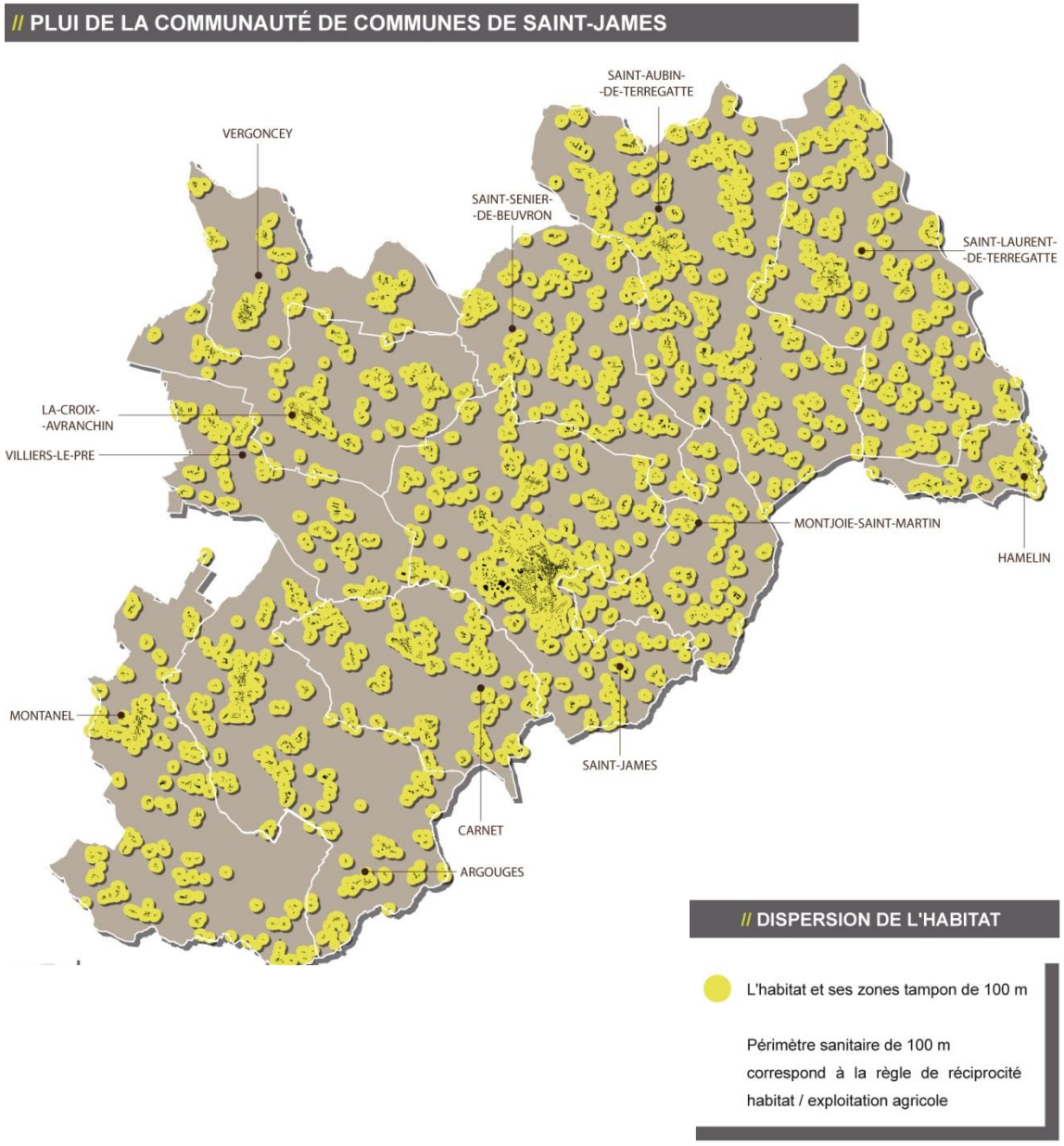
Le maillage territorial est caractérisé par une constellation de bourgs constitués ou historiques, de villages et de nombreux hameaux:

- 6 agglomérations ou bourgs constitués ;
- 3 bourgs historiques de faible emprise spatiale ;
- 4 villages en intégrant le village de Saint-Benoît à Saint-James.

Le maillage d'agglomérations, de bourgs et de villages historiques constitue la trame de la structuration urbaine du territoire.

Ce territoire rural a été soumis ces dernières années au développement urbain. L'inconvénient est que ce développement ne favorise pas la constitution de bourg, de lieu de vie et de services de la commune.

En effet, le développement urbain intervenu depuis 2003 s'est effectué en majorité sur le territoire rural sauf sur les pôles principaux et les pôles de fonctionnement. Ce développement dispersé contraint le développement de l'activité agricole ainsi que des activités économiques existantes. De plus, il favorise des formes consommatrice d'espace: la consommation moyenne est de 10 logements /ha sur la période 2003/2009.



Le PLUI devra donc veiller à préserver l'identité territoriale notamment en limitant l'étalement urbain.

Le territoire du canton de Saint-James est un site où l'espace agricole et naturel représente 97% du territoire, les espaces agglomérés 2% du territoire. L'habitat y est très dispersé et impacte l'espace agricole très significativement. L'implantation de l'habitat est notamment liée à la dispersion des petites exploitations qui ont constitué la vie locale au siècle passé.

Le fait que le territoire communautaire soit recouvert par une structure bâtie dense et dispersée, que l'espace rural soit très habité représente une contrainte pour le développement de l'activité agricole.

Le territoire du Terregatte, avec la zone de protection sanitaire de 100m de l'habitat, est fortement contraint, notamment vis-à-vis du développement des bâtiments agricoles. Le secteur Ouest du territoire, quant à lui, dispose d'une structure bâtie moins dense et se voit moins contraint par l'emprise des périmètres sanitaires.

Il est nécessaire de faire remarquer que l'importante présence d'exploitations sur le territoire communautaire impacte l'évolution des agglomérations. On dénombre 8 agglomérations concernées par des bâtiments d'exploitation.

Les enjeux du PLUi concernant la structuration territoriale sont multiples. Il conviendra de :

- **Privilégier le développement des zones urbaines par rapport aux villages, aux hameaux.**
- **Mettre en œuvre une urbanisation économe en espace, en favorisant la densification de l'agglomération principale, des bourgs, villages identifiés.**

C. Une structuration urbaine lâche

Comme expliqué précédemment, le maillage territorial de la Communauté de Communes de Saint-James est composé de telle manière:

- **Une agglomération**
  La ville de Saint-James qui représente le pôle principal disposant de l'ensemble des fonctions de la ville (administrative, culturelle, éducative et commerciale)
- **Les bourgs constitués**
  Ils sont les pôles secondaires disposant d'équipements de la vie locale, commerces et/ou services de proximité. On parle de bourgs constitués pour **Saint-Aubin de Terregatte, Saint Laurent de Terregatte**, **Argouges, La Croix Avranchin et Vergoncey**.
- **Les bourgs**
  Ces derniers sont issus d'une centralité historique, sont concernés : **Montanel, Carnet et Hamelin.**
- **Les villages**
  Se sont des secteurs urbanisés composés d'un groupe de constructions sans commerces, sans services existants, mais étant lieu d'implantation de la mairie. On parle ici de **Villiers-le-Pré, Saint-Senier-de Beuvron et de Montjoie-Saint-Martin.**
- **Les hameaux**
  Se sont des entités historiques, parfois étoffées par des constructions nouvelles, ils sont nombreux sur le territoire.
- **L'habitat dispersé**

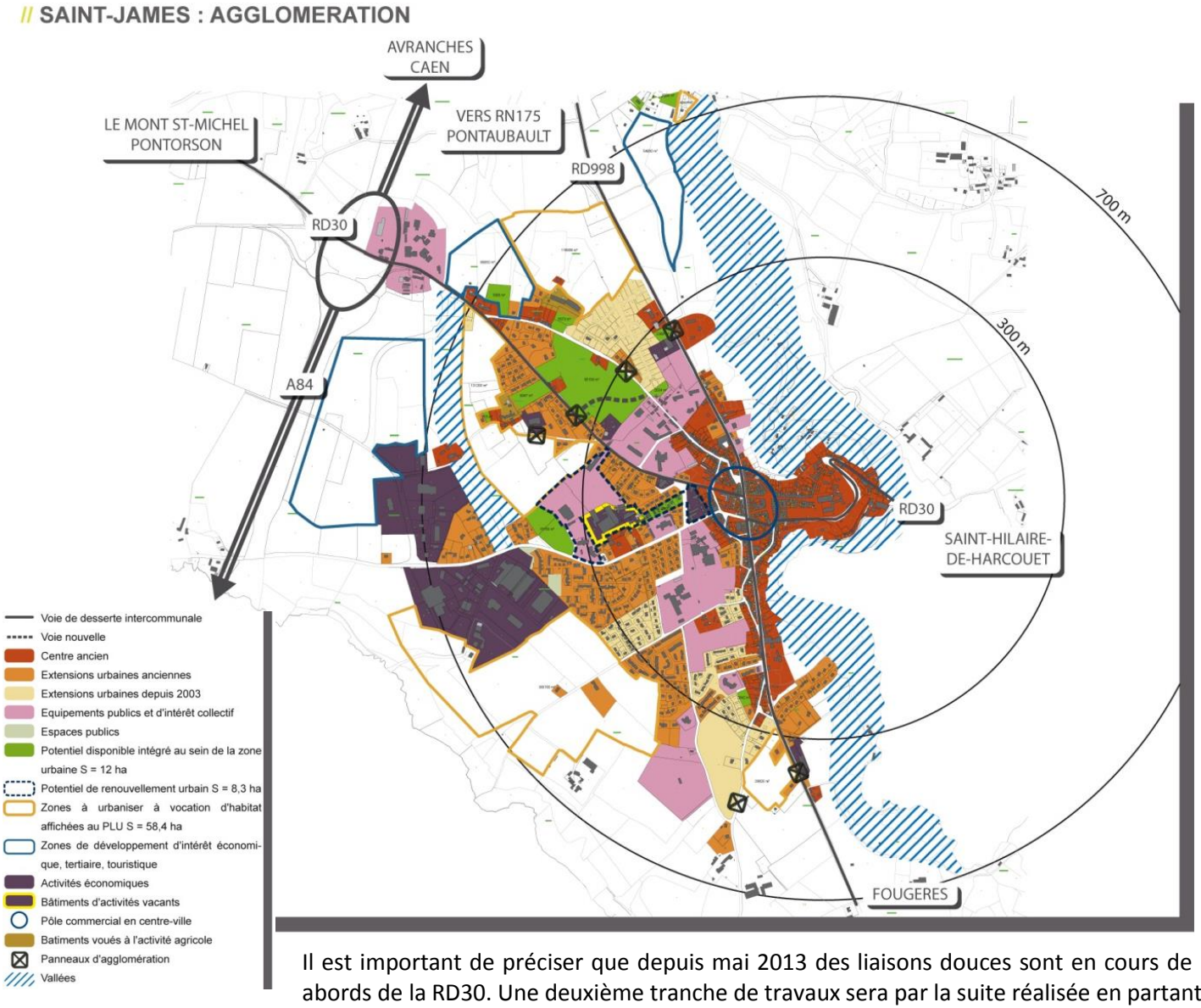
En cohérence avec le Grenelle de l'environnement, le PLUI devra définir un projet de développement au regard de la structure urbaine existante:

- **En privilégiant le développement des agglomérations, des bourgs constitués et en déterminant leur niveau d'extension.**
- **Dans le cadre des Périmètres Actuellement Urbanisés de chacunes des entités** (agglomération, bourgs constitués, bourgs, villages), **il devra être précisé le potentiel de construction et les possibilités de densification.**

Rappelons également l'impact significatif des bâtiments d'exploitation, ces derniers étant trois fois supérieurs aux emprises agglomérées. En effet, sur l'ensemble du territoire, les sièges d'exploitations correspondent à un impact spatial de 906 ha (avec le périmètre sanitaire de 100m compris) pour 332 ha estimés pour les agglomérations, les zones d'activités.

L'activité agricole est très présente sur le territoire. Cette dernière s'est historiquement développée dans les hameaux mais aussi proche des agglomérations ce qui entraine des difficultés de développement liées à l'étalement des constructions sur l'espace rural.

1. Un pôle structurant : Saint-James



Le pôle de Saint-James concentre:

- Des équipements publics et d'intérêt collectif structurants
- Une offre commerciale attractive.

Cette polarité est génératrice de déplacements sur le territoire intercommunal et au cœur de l'agglomération.

On remarque une densité élevée de 18 logements par hectare sur les quartiers d'extension. La commune contient peu d'habitat collectif et intermédiaires mais comprend une forte mixité dans l'habitat individuel.

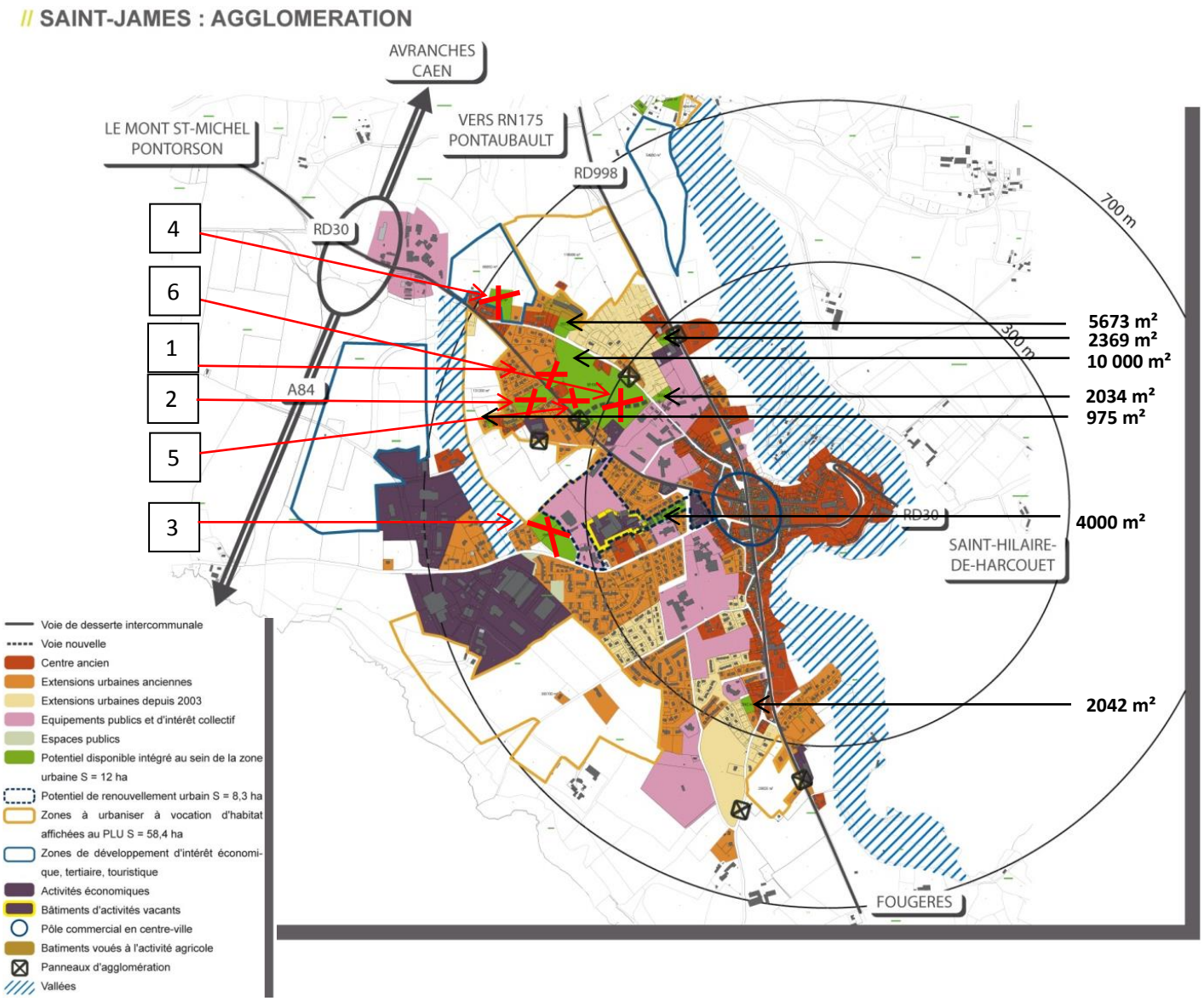
Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 8.3 ha en renouvellement urbain ;
- 12 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

- **le devenir du Champ de foire et du site artisanal**
- **la création d'un réseau de déplacements doux au sein de l'agglomération vers les espaces polarisants.**

Il est important de préciser que depuis mai 2013 des liaisons douces sont en cours de réalisation entre l'ETP et le centre ville aux abords de la RD30. Une deuxième tranche de travaux sera par la suite réalisée en partant du Super U.



L'agglomération de Saint-James propose une forme urbanisée compacte qui offre un potentiel de densification conséquent au sein de la zone urbaine. Une réflexion spécifique sera à développer sur le pôle de Saint-James notamment en terme de renforcement du pôle.

Une réflexion a été menée durant tout le processus d'élaboration du PLUi quant à l'opportunité d'intégrer les dents creuses les plus importantes en zones AU assurant ainsi une densification au sein du périmètre actuellement urbanisé ainsi que d'intégrer certaines dents creuses aux caractéristiques paysagères particulières aux zones naturelles. Ainsi, toutes les dents creuses identifiées lors du diagnostic n'ont pas été retenues dans le PLUi. **Les surfaces réelles des dents creuses exploitables sont mentionnées page suivante.**

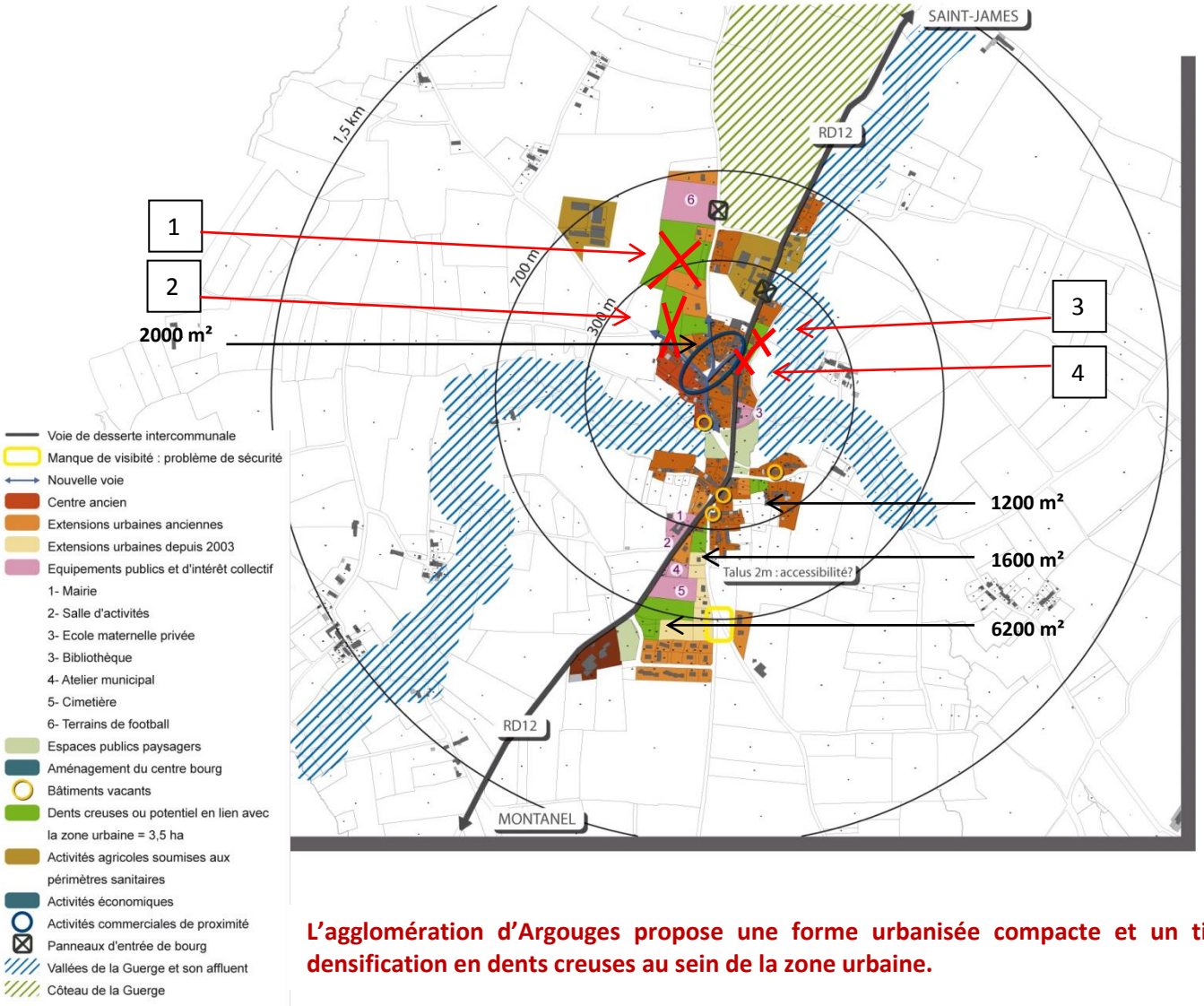
Carte ci-contre : les dents creuses non retenues

Notons que les parcelles de moins de 700 m² n'ont pas été retenues comme dents creuses dans le projet de PLUI. De plus, aucune dent creuse n'est présente en zone Ah car ces secteurs correspondent aux constructions dispersées et n'ont donc pas vocation à être densifiés.

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de Saint-James situé sur le territoire rural présente un potentiel de 6 constructions notamment sur les secteurs du Puits Froger, Le Hamel et la Grande Boussardière et représente une surface de 3569 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 12.4 Ha hors renouvellement urbain.**	• **Aucune dent creuse située dans le territoire rural n'a été retenue dans le PLUI** • Dent creuse n°1 : non retenue intégrée en zone N • Dent creuse n°2 : non retenue intégrée en zone AU • Dent creuse n°3 : non retenue intégrée en espace réservé Champ de Foire et zone Ua • Dent creuse n°4 : non retenue intégrée en zones AUz et N • Dent creuse n°5 : non retenue intégrée en zone N • Dent creuse n°6 : non retenue intégrée en zone AU • Dent creuse n°7 : non retenue intégrée en zone AU • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 27 093 m²**

2. Les bourgs constitués : Saint-Aubin de Terregatte, Saint Laurent de Terregatte, Argouges, La Croix Avranchin et Vergoncey

// ARGOUGES



Le pôle relais d'Argouges

On remarque sur la carte ci-contre que le développement de la zone urbaine est contraint par:

- Les vallées de La Guerge, son coteau et son affluent ;
- L'activité équestre au Nord du bourg.

La densité sur la commune est interessante. Cette dernière est d'environ 13 logements par hectare.

Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 3.5 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les orientations communales son notamment de développer la partie Ouest de la commune.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants:

- **La prise en compte à court ou moyen terme du potentiel urbanisable intégré au sein de l'enveloppe urbaine, notamment en lien avec les espaces de centralité ;**
- **Favoriser le maintien des équipements et commerces existants.**

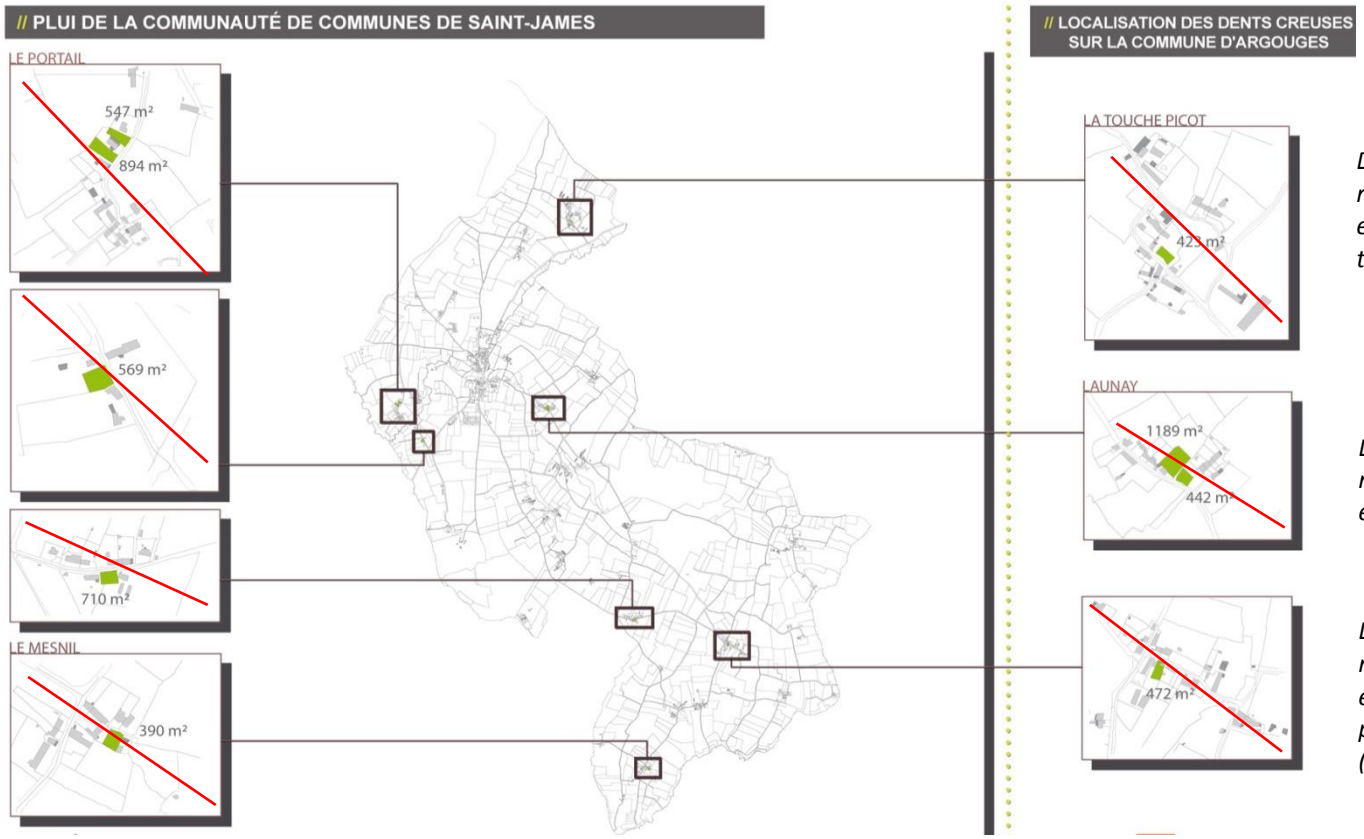
L'agglomération d'Argouges propose une forme urbanisée compacte et un tissu urbain constitué qui offre un potentiel de densification en dents creuses au sein de la zone urbaine.

Dents creuses non retenues car intégrées en zone Ah

Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah et parcelle trop petite (569 m²)

Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah

Dent creuse non retenue car intégréesen zone Ah et parcelle trop petite (390 m²)



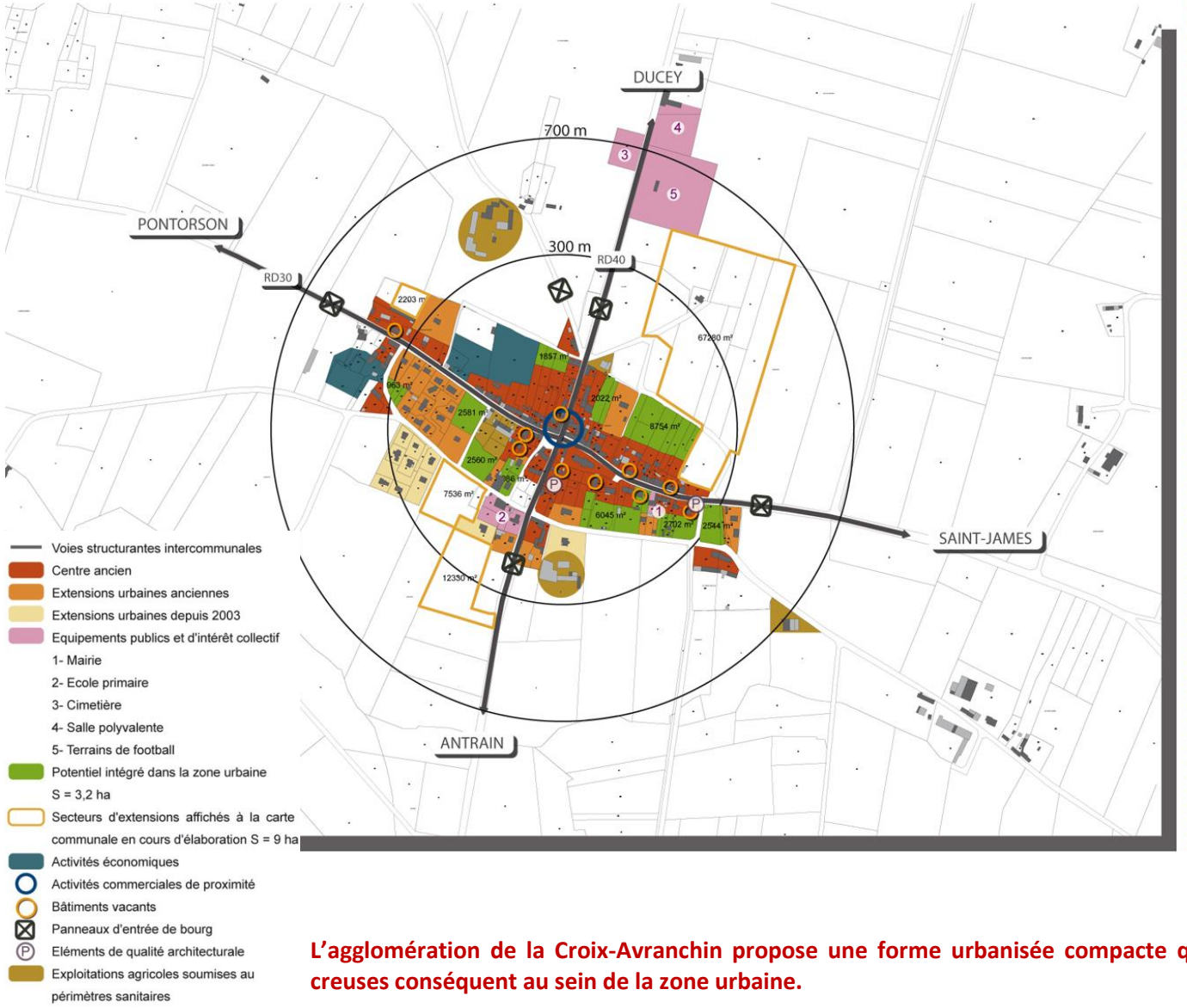
Dent creuse non retenue car intégrée en zone A et parcelle trop petite (423 m²)

Dent creuses non retenue car intégrée en zone A

Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah et parcelle trop petite (472 m²)

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune d'Argouges situé sur le territoire rural présente un potentiel de 10 constructions notamment sur les secteurs du Portail, Le Menil, la Touche Picot et Launay et représente une surface de 5636 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 4.1 Ha.**	• **Aucune dent creuse située dans le territoire rural n'a été retenue dans le PLUI** • Dent creuse n°1 : non retenue intégrée en zone A • Dent creuse n°2 : non retenue intégrée en zone A • Dent creuse n°3 : non retenue intégrée en zone A • Dent creuse n°4 : non retenue intégrée en zones U • Les dents creuses retenues dans le bourg ont une surface totale de 11 000 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 11 000 m².**

// LA CROIX-AVRANCHIN



La Croix-Avranchin : un pôle en réseau

On remarque sur la carte ci-contre que le développement de la zone urbaine est fortement contraint par plusieurs exploitations agricoles enclavées dans le bourg.

Les équipements sportifs et de loisirs sont quant à eux excentrés du bourg.

La densité sur la commun est faible. Cette dernière est d'environ 10 logements par hectare.

Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 3.2 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

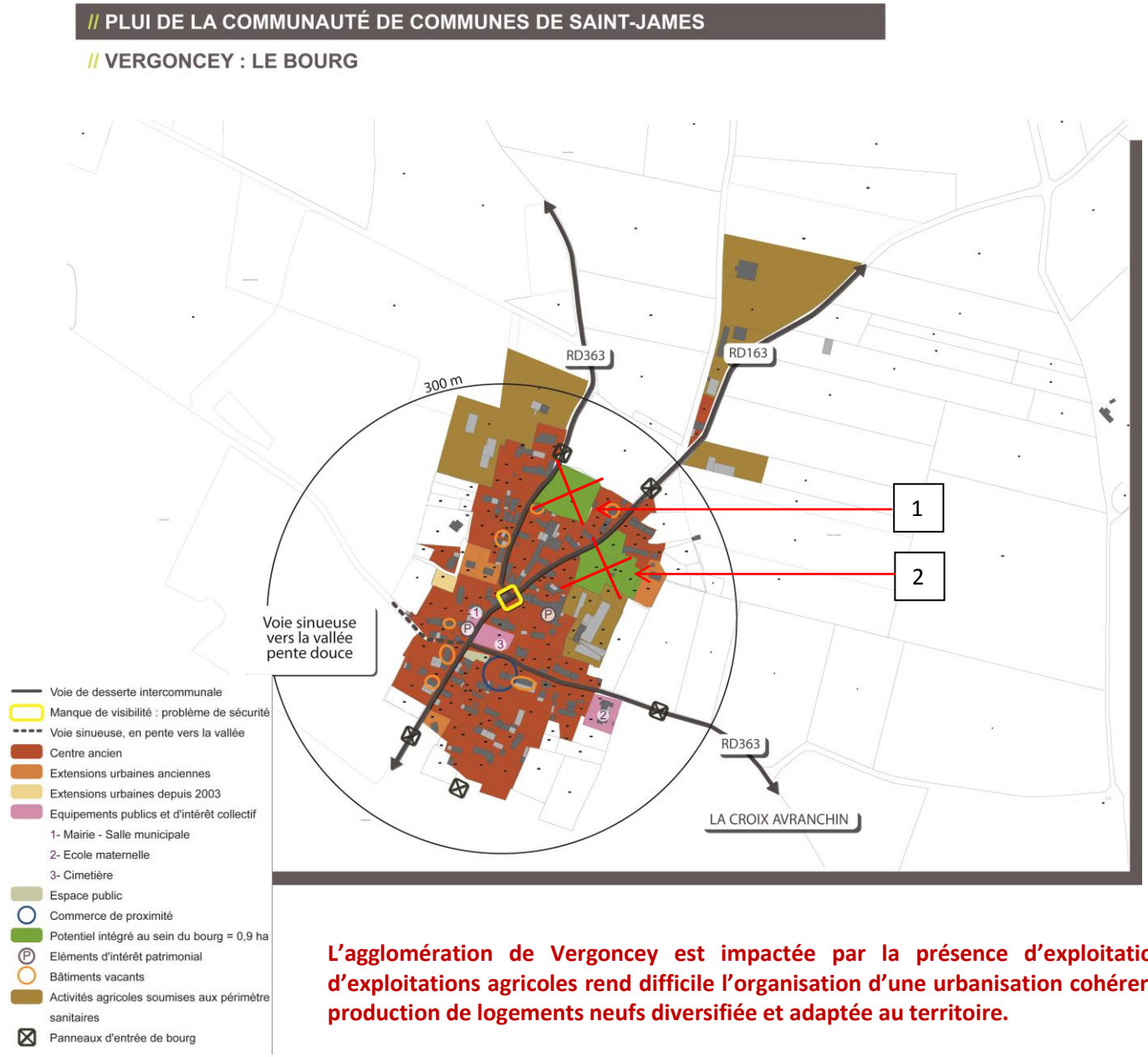
- **Renforcer le pôle relais, en axant le développement urbain sur le bourg ;**
- **Privilégier le potentiel disponible au sein de la zone urbaine au regard de la problématique agricole et dans le respect du Grenelle de l'environnement: maîtrise de l'étalement urbain.**

L'agglomération de la Croix-Avranchin propose une forme urbanisée compacte qui offre un potentiel de densification en dents creuses conséquent au sein de la zone urbaine.



Dents creuses non retenues car trop petites (502m²) pour l'une et pour l'autre et car elles sont intégrées en zone Ah

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de la Croix-Avranchin situé sur le territoire rural présente un potentiel de 2 constructions sur le secteurs du Chatelier et représente une surface de 1288 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 3.3 Ha**.	• **Aucune dent creuse située dans le territoire rural n'est retenue dans le PLUI** • **Toutes les dents creuses situées dans le bourg ont été retenues soit 31009 m² de potentiel disponible** • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 31 009 m²**



Le pôle en réseau de Vergoncey

Vergoncey est un bourg qui a peu connu le développement urbain.

On remarque également sur la carte ci-contre que la partie Nord du bourg est contrainte dans son développement par la présence de plusieurs exploitations agricoles.

La densité communale est faible avec 7 logements par hectare.

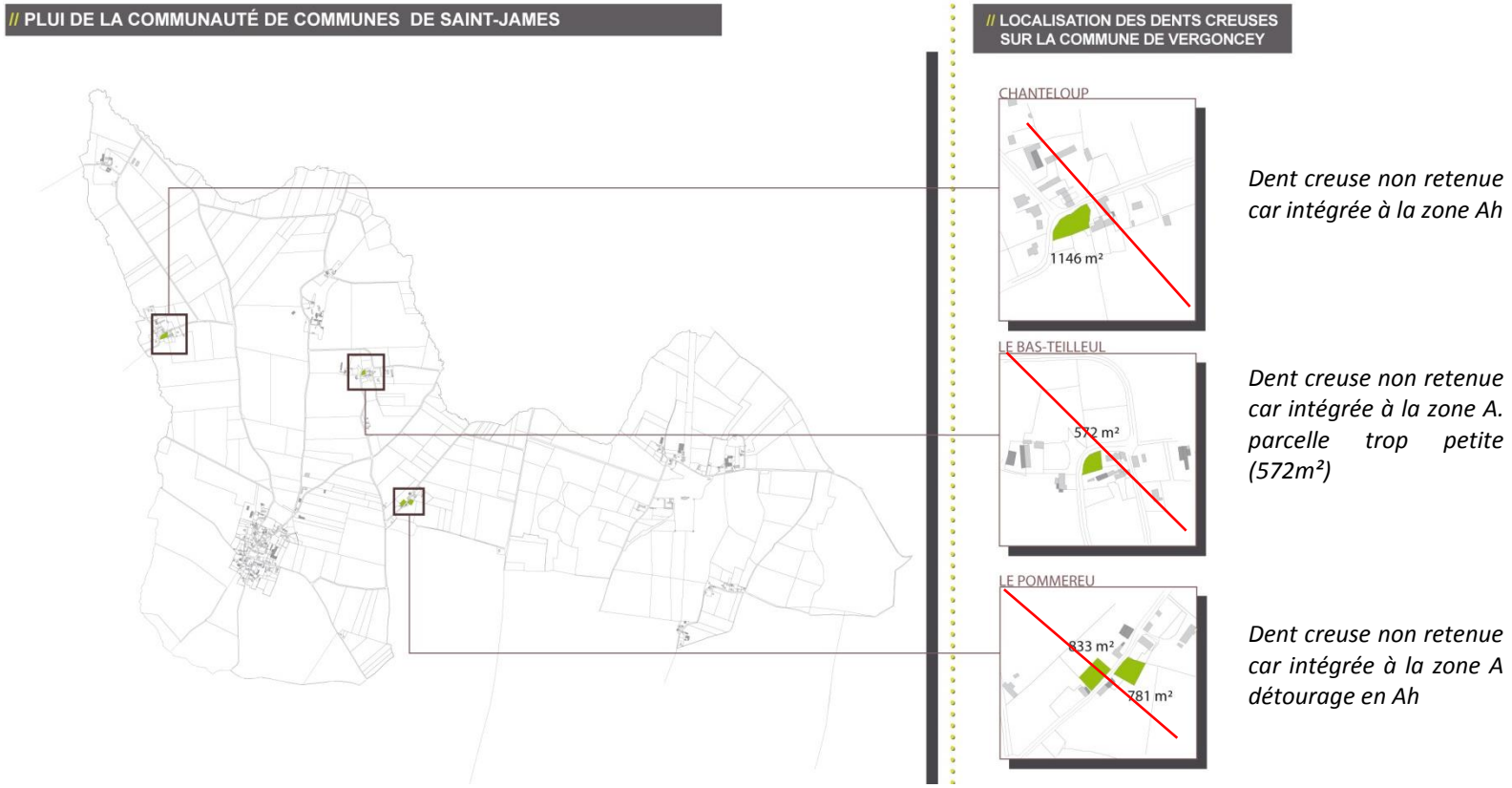
Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 0.9 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les enjeux qui apparaissent sur la communes sont les suivants :

- **Favoriser le maintien des équipements et commerces existants, en privilégiant le développement urbain sur le bourg.**
- **Prendre en compte la qualité patrimoniale du bourg dans le projet d'urbanisation de la commune en maintenant les perspectives paysagères vers la vallée et en harmonisant les extensions avec le bâti existant.**

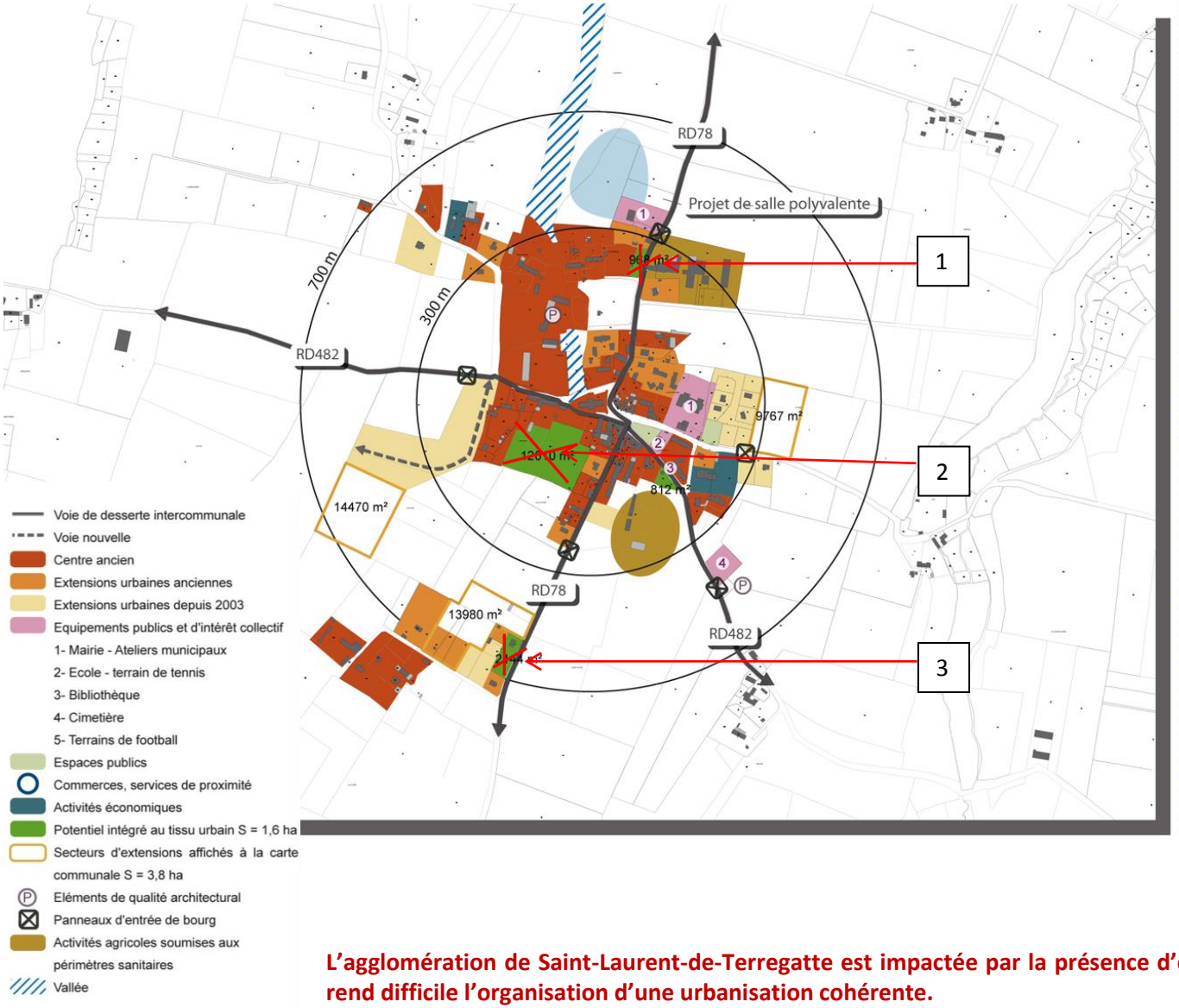
L'agglomération de Vergoncey est impactée par la présence d'exploitation agricole dans le tissu urbain. L'existance d'exploitations agricoles rend difficile l'organisation d'une urbanisation cohérente. L'objectif du PLUI sera donc d'organiser une production de logements neufs diversifiée et adaptée au territoire.



Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Vergoncey situé sur le territoire rural présente un potentiel de 5 constructions sur les secteurs de Chanteloup, le Bas-Teilleul et le Pommereu et représente une surface de 3332 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 1.2 Ha.**	• **Aucune dent creuse située dans le bourg n'est retenue dans le PLUI** • Aucune dent creuse située sur le territoire rural n'est retenue dans le PLUI • **Le potentiel urbanisable communal est nul**

Le projet de PLUI devra établir les conséquences des constructions en dents creuses vis-à-vis de l'extension du bourg.

// SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE : LE BOURG



L'agglomération de Saint-Laurent-de-Terregatte est impactée par la présence d'exploitation agricole dans le tissu urbain ce qui rend difficile l'organisation d'une urbanisation cohérente.

Saint-Laurent-de-Terregatte : un pôle en réseau

La zone urbaine de Saint-Laurent-de-Terregatte est constituée, autour d'un espace de centralité. Toutefois, le secteur d'extension récent s'étire vers le Sud-Ouest, s'éloignant du centre-bourg.

On remarque sur la carte ci-contre que les équipements sportifs sont implantés sur le territoire rural.

De plus, le développement urbain est contraint par des enjeux agricoles: bâtiments agricoles, terrains exploités.

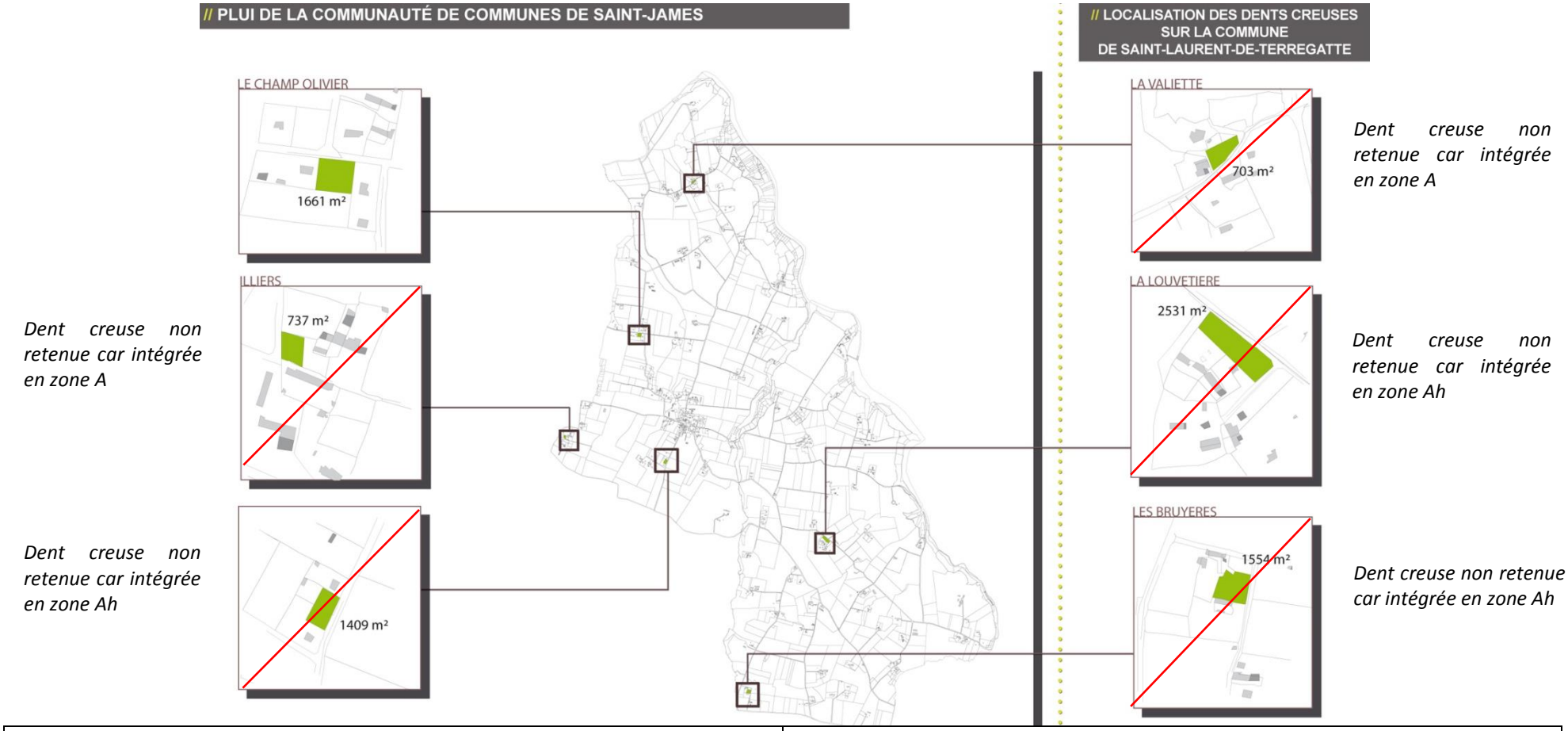
La densité sur la commune est de 12 logements par hectare.

Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 1.6 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

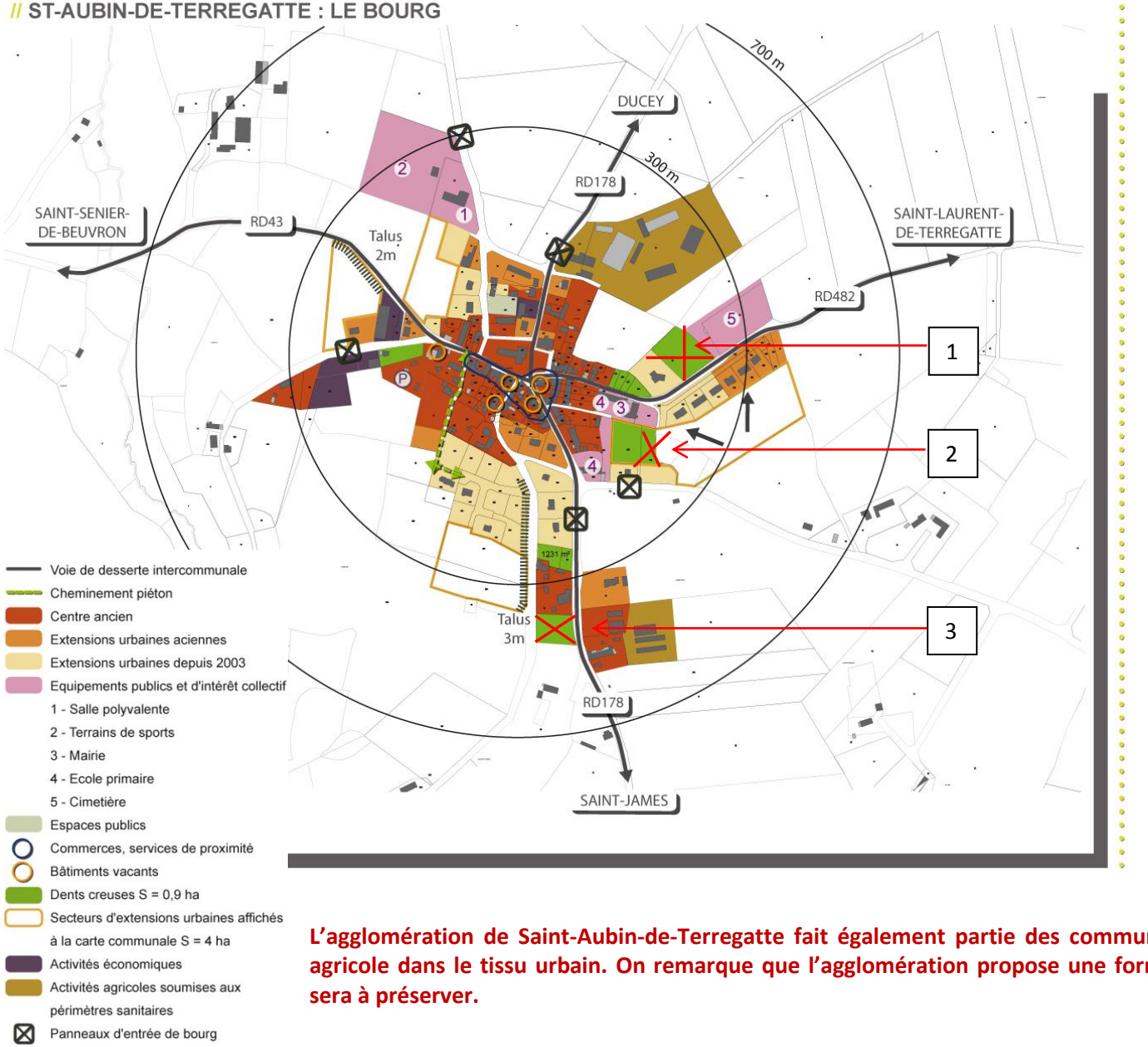
Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

- **Renforcer le pôle relais, en axant le développement urbain sur le bourg.**
- **Réfléchir à l'évolution urbaine au regard des problématiques techniques notamment les réseaux d'assainissement collectif**



Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Saint-Laurent-de-Terregatte situé sur le territoire rural présente un potentiel de 12 constructions sur les secteurs du Champ Olivier, Illiers, la Valiette, la Louvetière et les Bruyères et représente une surface de 8595 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 2.5 Ha.**	• **Une dent creuse située sur le territoire rural d'une surface de 1661 m² est retenue dans le PLUI** • Dent creuse n°1 : non retenue intégrée en zone A • Dent creuse n°2 : non retenue intégrée en zone Ab • Dent creuse n°3 : non retenue intégrée en zone Ah • La dent creuse retenue dans le bourg a une surface de 812 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total 2400 m²**

// ST-AUBIN-DE-TERREGATTE : LE BOURG



<u>Saint-Aubin-de-Terregatte : un pôle en réseau</u>

La zone urbaine de Saint-Aubin-de-Terregatte est constituée autour des lieux de vie que sont l'école et les commerces.

Le développement urbain est contraint, sur des secteurs d'enjeux (proche des équipements) par la présence d'exploitations agricoles.

La densité sur la commune est de 11 logements par hectare.

Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 0.9 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

- **Renforcer le pôle relais, en axant le développement urbain sur le bourg.**
- **Privilégier le potentiel disponible au sein de l'agglomération dans un souci de cohérence urbaine.**

L'agglomération de Saint-Aubin-de-Terregatte fait également partie des communes impactées par la présence d'exploitation agricole dans le tissu urbain. On remarque que l'agglomération propose une forme urbaine compacte, sa structure équilibrée sera à préserver.



Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah

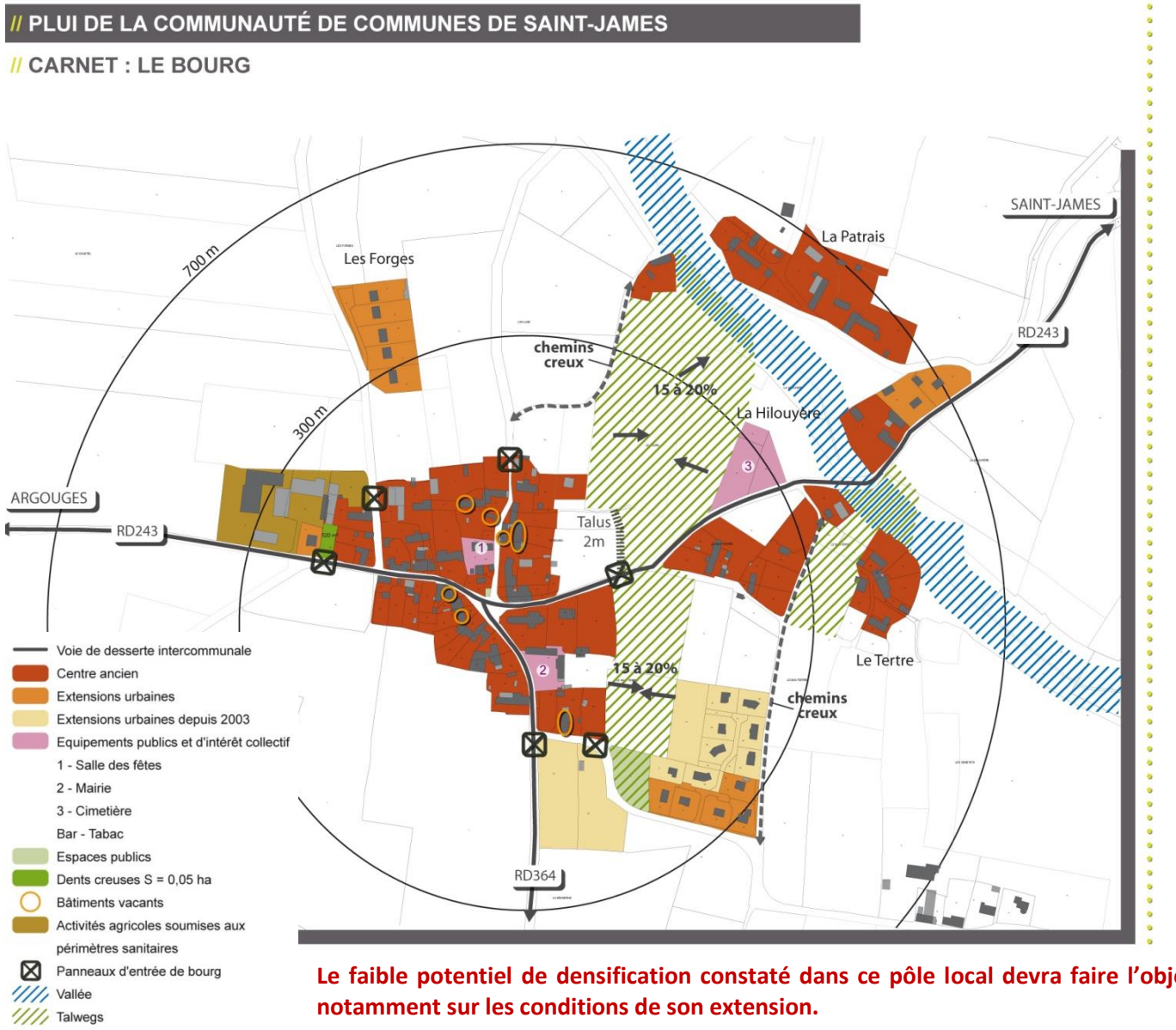
Dent creuse non retenue car intégrée en zone A

Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah

Dent creuse non retenue car intégrée en zone A

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Saint-Aubin-de-Terregatte situé sur le territoire rural présente un potentiel de 5 constructions sur les secteurs du Bas-Bace, la Herissais, la Mercerais et Yvrande et représente une surface de 4185 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 1.3 Ha.**	• **Aucune dent creuse présente sur le territoire rural n'est retenue pour le projet de PLUI** • Dent creuse n°1 : non retenue, intégrée en zone A • Dent creuse n°2 : non retenue, intégrée en zone A • Dent creuse n°3 : non retenue, intégrée en zone A • La surface total des dents creuses retenues dans le bourg est de 5831 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 5831 m²**

3. Les bourgs : Montanel, Carnet et Hamelin



Le faible potentiel de densification constaté dans ce pôle local devra faire l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration du PLUI notamment sur les conditions de son extension.

Carnet comme banlieue de Saint-James

La zone urbaine de Carnet est modelée par la présence de la vallée d'un des affluent de La Guerge et les talwegs liés. Le développement urbain récent s'est effectué au Sud du bourg, de part et d'autre du talweg.

La partie Ouest du bourg est bloquée par la présence d'une exploitation agricole.

La densité sur la commune est faible, elle est de 8 logements par hectare.

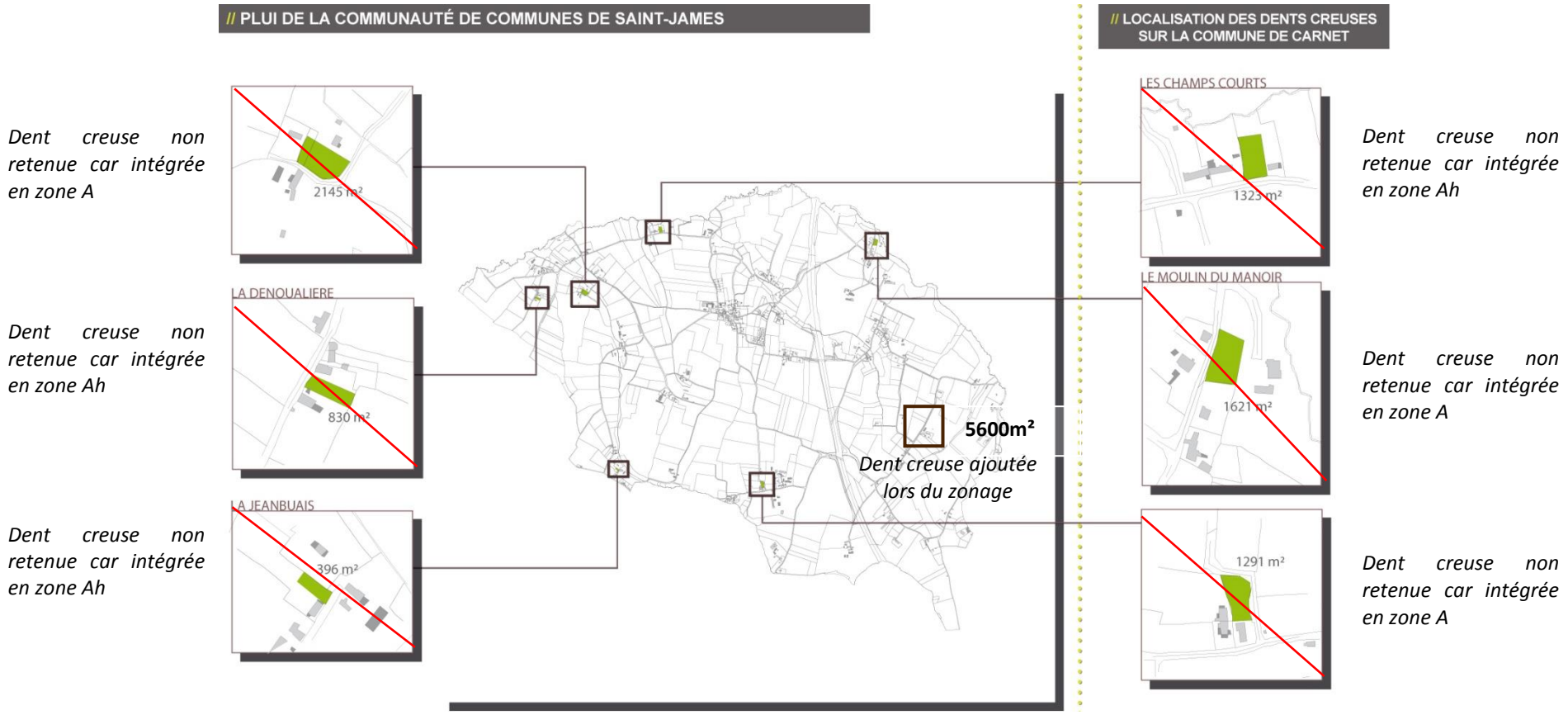
Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 0.05 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Le potentiel urbanisable dans le bourg de Carnet est donc très limité.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

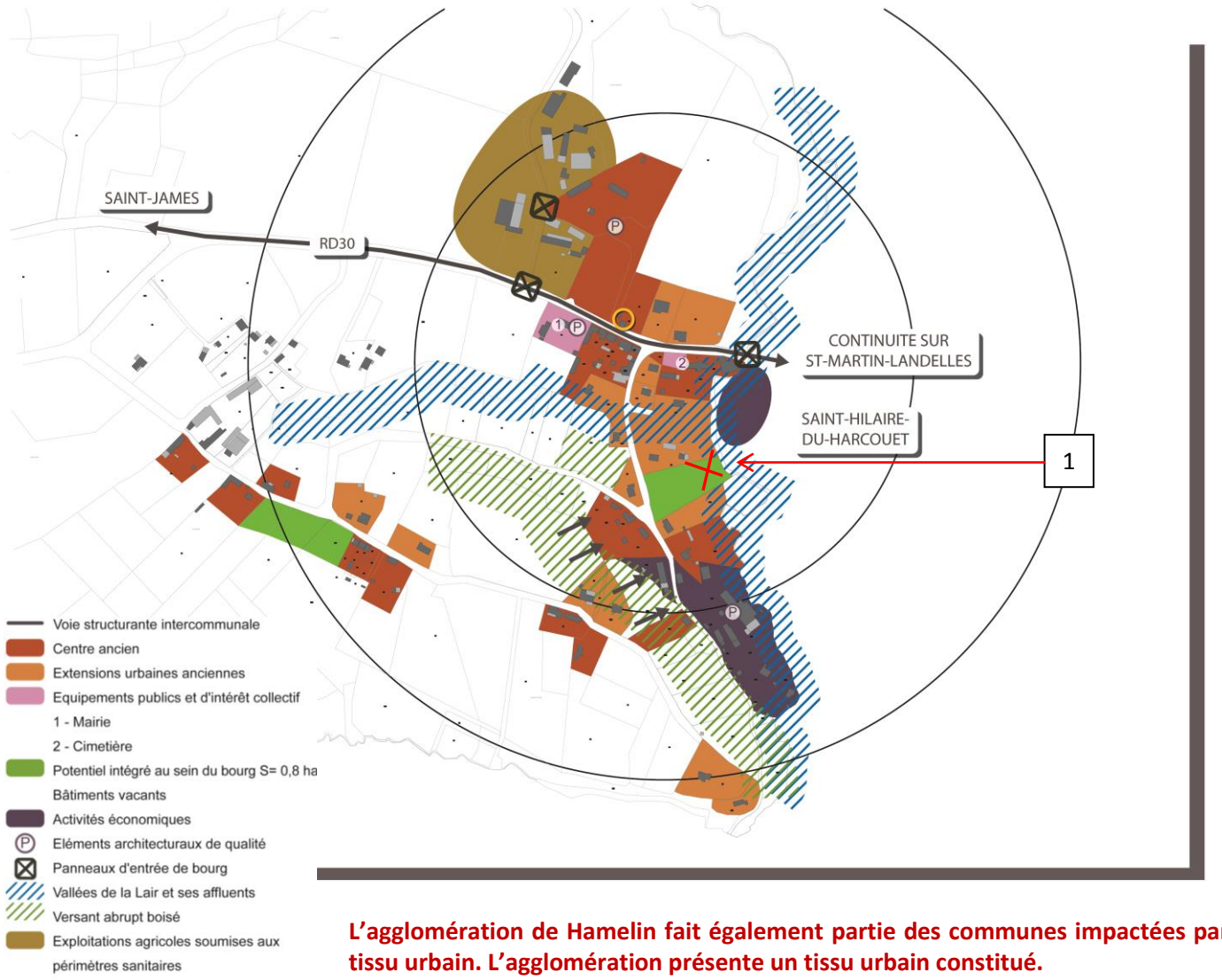
- **Maintenir l'identité de Carnet, en axant son urbanisation sur le bourg et en créant un lieu de centralité.**
- **Préserver le contexte paysager du bourg vis-à-vis des extensions urbaines.**



Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Carnet situé sur le territoire rural présente un potentiel de 11 constructions sur les secteurs de la Denoualière, la Jeanbuais, Les champs courts et le Moulin du Manoir et représente une surface de 13206 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 1.35 Ha**.	• **La dent creuse retenue sur le territoire rural a une surface de 5600 m²** • La dent creuse retenue dans le bourg a une surface de 500 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 6100 m²**

Le projet de PLUI devra établir les conséquences des constructions en dents creuses vis-à-vis de l'extension du bourg.

// HAMELIN



<u>Hamelin : un bourg historique</u>

Le développement du bourg d'Hamelin est à la fois contraint par :

- Les vallées de la Lair, de son affluent et de ses versants ;
- L'exploitation agricole au Nord-Ouest du bourg.

La densité sur la commune est faible, elle est de 8 logements par hectare.

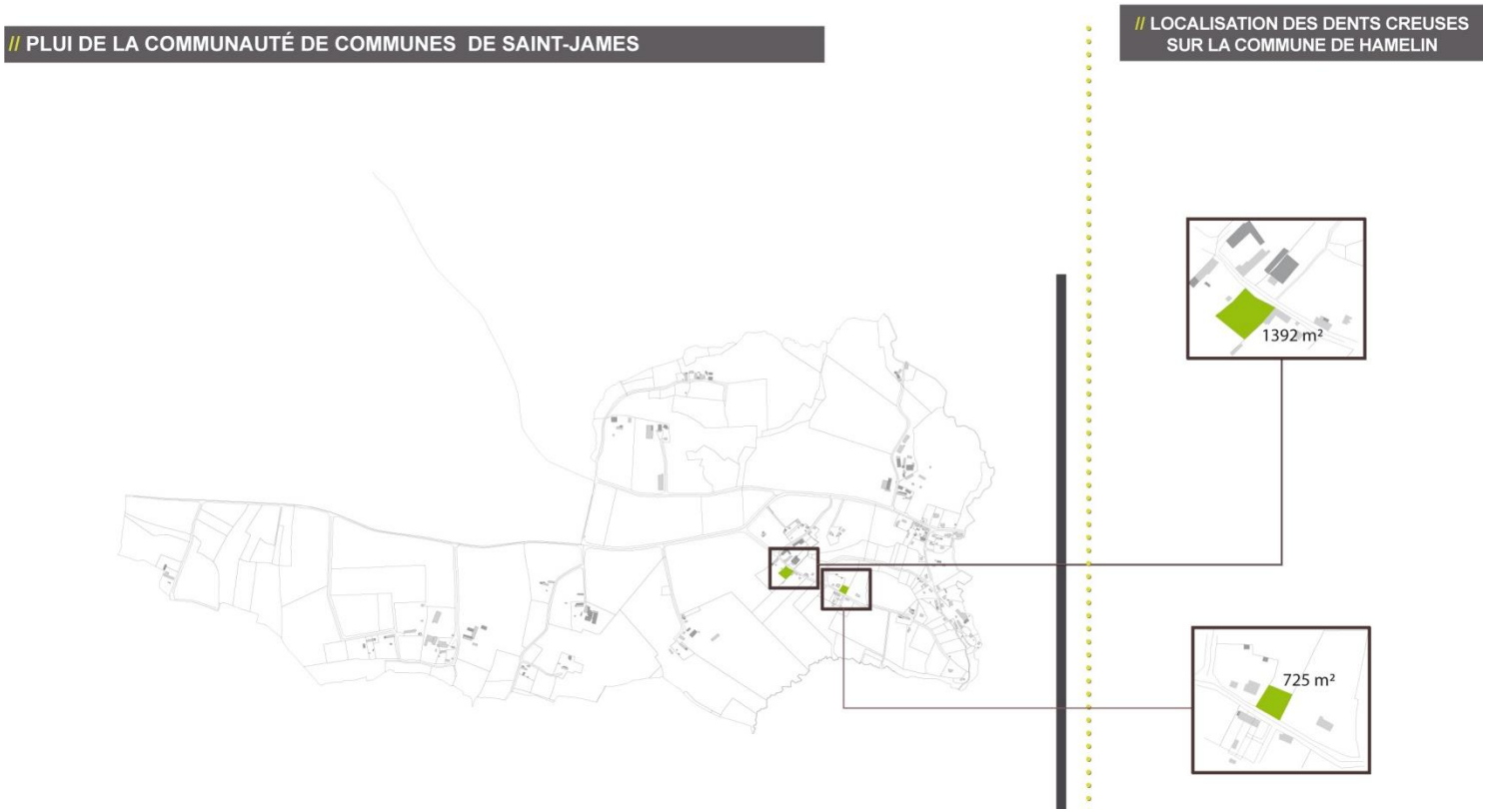
Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 0.8 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

- **Développer de manière maitrisée le bourg, le tout en lien avec son niveau d'équipement.**
- **Préserver l'identité rural du bourg vis-à-vis des extensions urbaines en maintenant les perspectives paysagères vers les vallée et en harmonisant les extensions avec le bâti existant.**

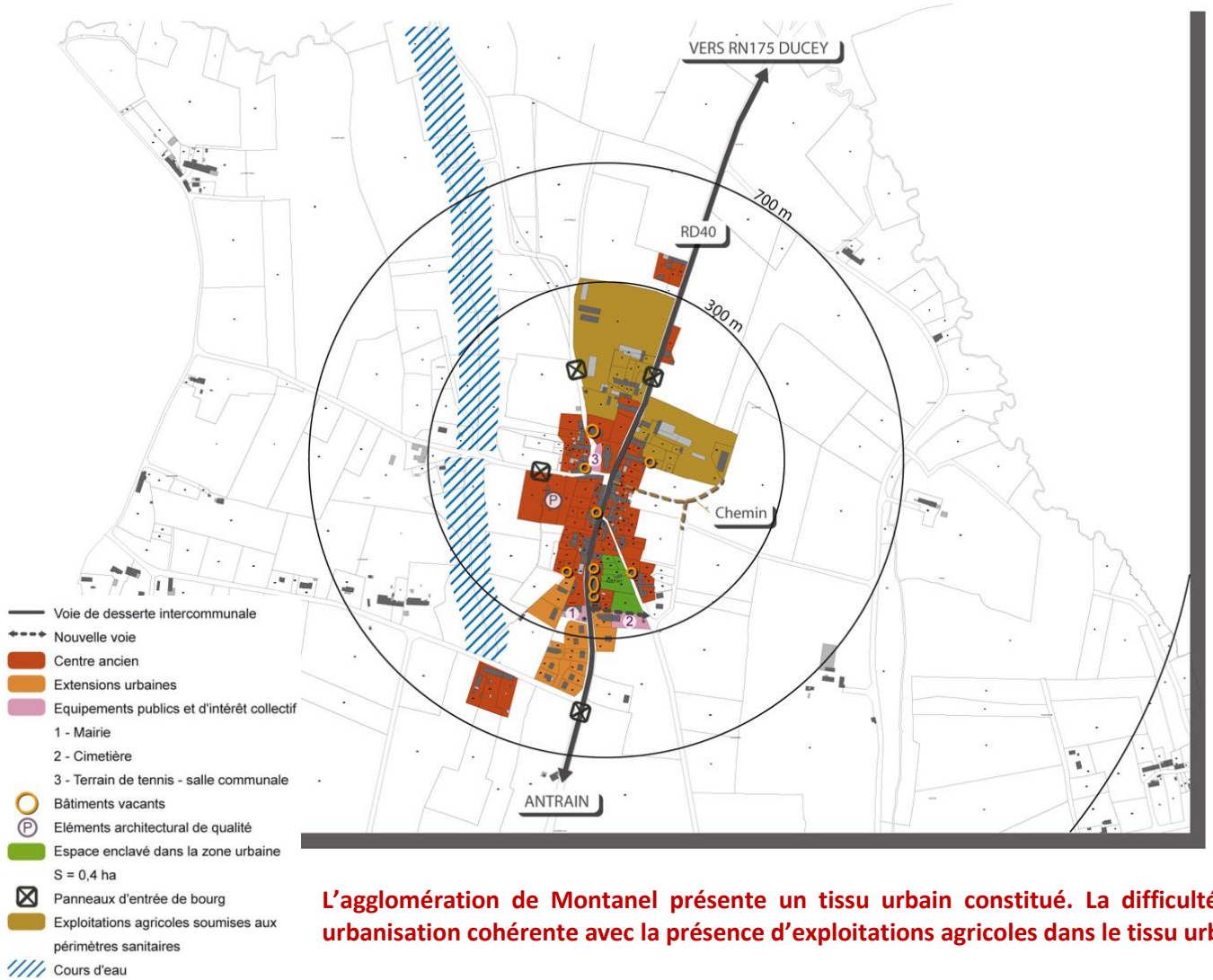
L'agglomération de Hamelin fait également partie des communes impactées par la présence d'exploitation agricole dans le tissu urbain. L'agglomération présente un tissu urbain constitué.



Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Hamelin situé sur le territoire rural présente un potentiel de 3 constructions et représente une surface de 2117 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 1 Ha**.	• Dent creuse n°1 non retenue , intégrée en zone N • Les dents creuses retenues dans le bourg ont une surface totale de 6500 m². • Les dents creuses présentes sur le territoire rural sont retenues dans le projet de PLUI soit une surface de 2117 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 8617 m²**

Le projet de PLUI devra établir les conséquences des constructions en dents creuses vis-à-vis de l'extension du bourg.

// MONTANEL



L'agglomération de Montanel présente un tissu urbain constitué. La difficulté majeure de ce pôle local est d'organiser une urbanisation cohérente avec la présence d'exploitations agricoles dans le tissu urbain.

Montanel : un bourg historique

Le développement de la zone urbaine de Montanel est contraint :

- A l'Ouest, par la vallée et une entité patrimoniale de qualité ;
- Au Nord, les exploitations agricoles.

La densité est interessante sur la commune avec 13 logements par hectares.

Le potentiel urbanisable au sein de l'agglomération estimé lors du diagnostic est de :

- 0.4 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

Les orientations communales sont de privilégier le développement du bourg notamment en construisant un lotissement à l'arrière de la mairie.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

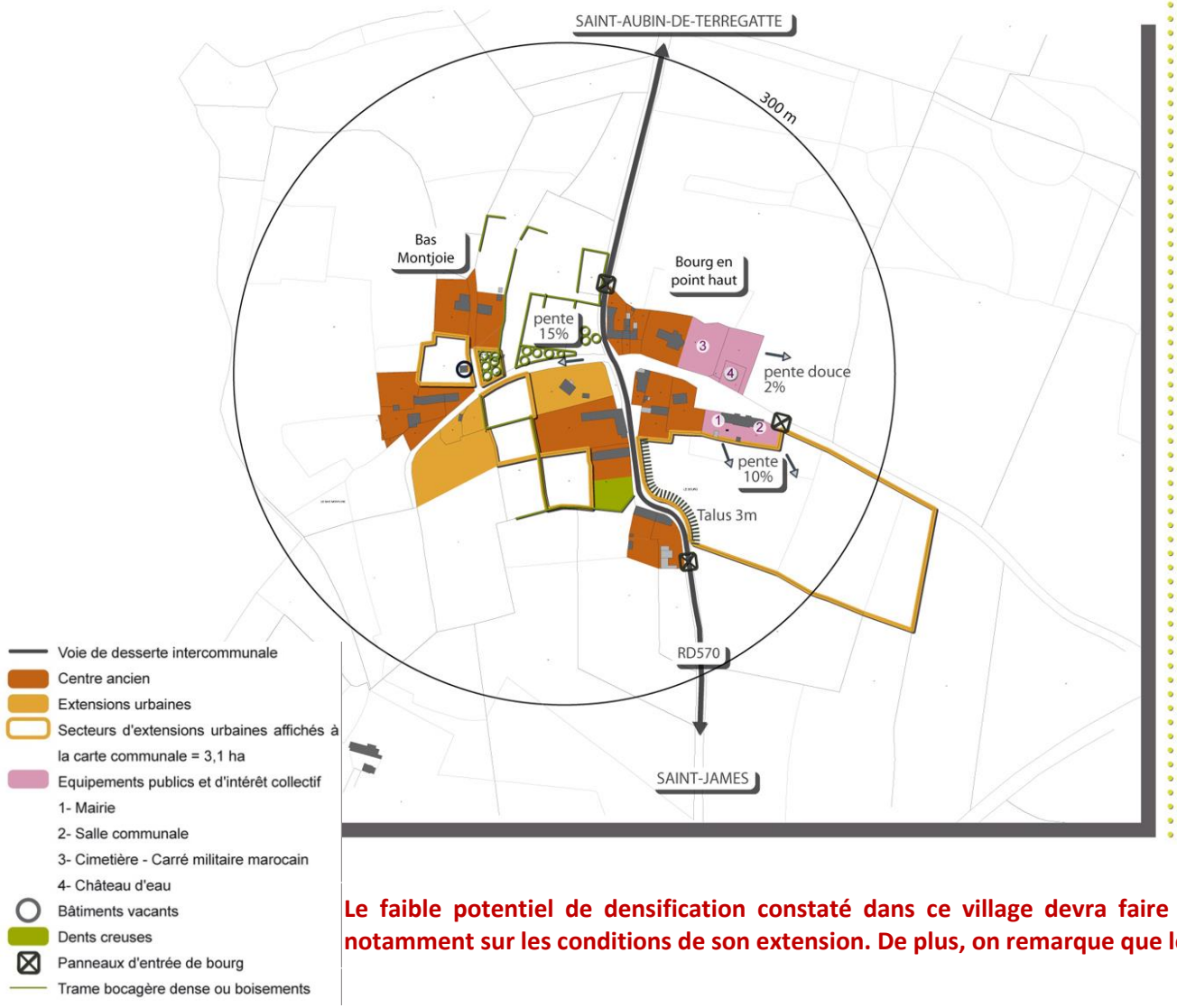
- **Développement maîtrisé du bourg en lien avec son niveau d'équipements ;**
- **Préserver l'identité rural du bourg vis-à-vis des extensions urbaines.**



Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Montanel situé sur le territoire rural présente un potentiel de 11 constructions notamment sur les secteurs du Boulay et du Gué Gautier et représente une surface de 2561m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 0.7 Ha.**	• **Aucune dent creuse située sur le territoire rural n'est retenue dans le projet de PLUI** • La dent creuse retenue dans le bourg a une surface de 4000 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 4000 m²**

4. Les villages : Villiers-le-Pré, Saint-Senier-de Beuvron et de Montjoie-Saint-Martin

// MONTJOIE-SAINT-MARTIN : BOURG HISTORIQUE



<u>Montjoie-Saint-Martin : un village préservé</u>

La zone urbaine de la commune de Montjoie-Saint-Martin a peu évolué. Ceci a permis de préserver le bourg d'un développement récent et non cohérent avec la qualité du paysage et du bâti traditionnel.

La densité sur la commune est faible, elle est de 10 logements par hectare.

Le potentiel urbanisable au sein du village estimé lors du diagnostic est de :

- 0.2 ha en potentiel disponible au sein de l'agglomération.

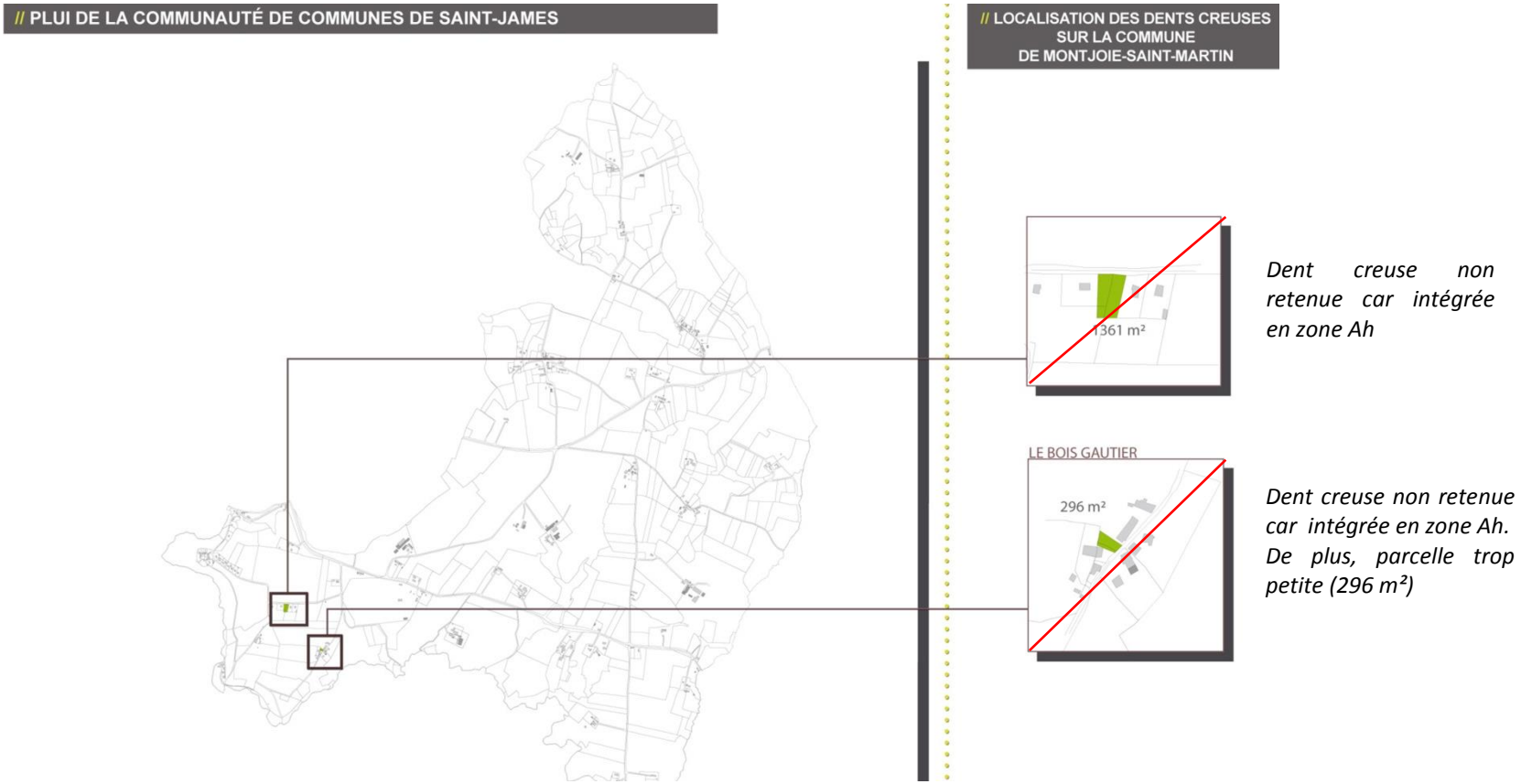
L'orientation communale est notamment de développer l'urbain autour du bourg pour préserver le paysage rural.

L'enjeu qui apparait sur la commune est notamment le suivant :

- **La prise en compte de la qualité paysagère du bourg dans le projet d'urbanisation de la commune.**

L'objectif étant de maintenir la qualité des perspectives paysagères et d'harmoniser les extensions avec le patrimoine bâti existant.

Le faible potentiel de densification constaté dans ce village devra faire l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration du PLUI notamment sur les conditions de son extension. De plus, on remarque que le tissu urbain est constitué et équilibré.

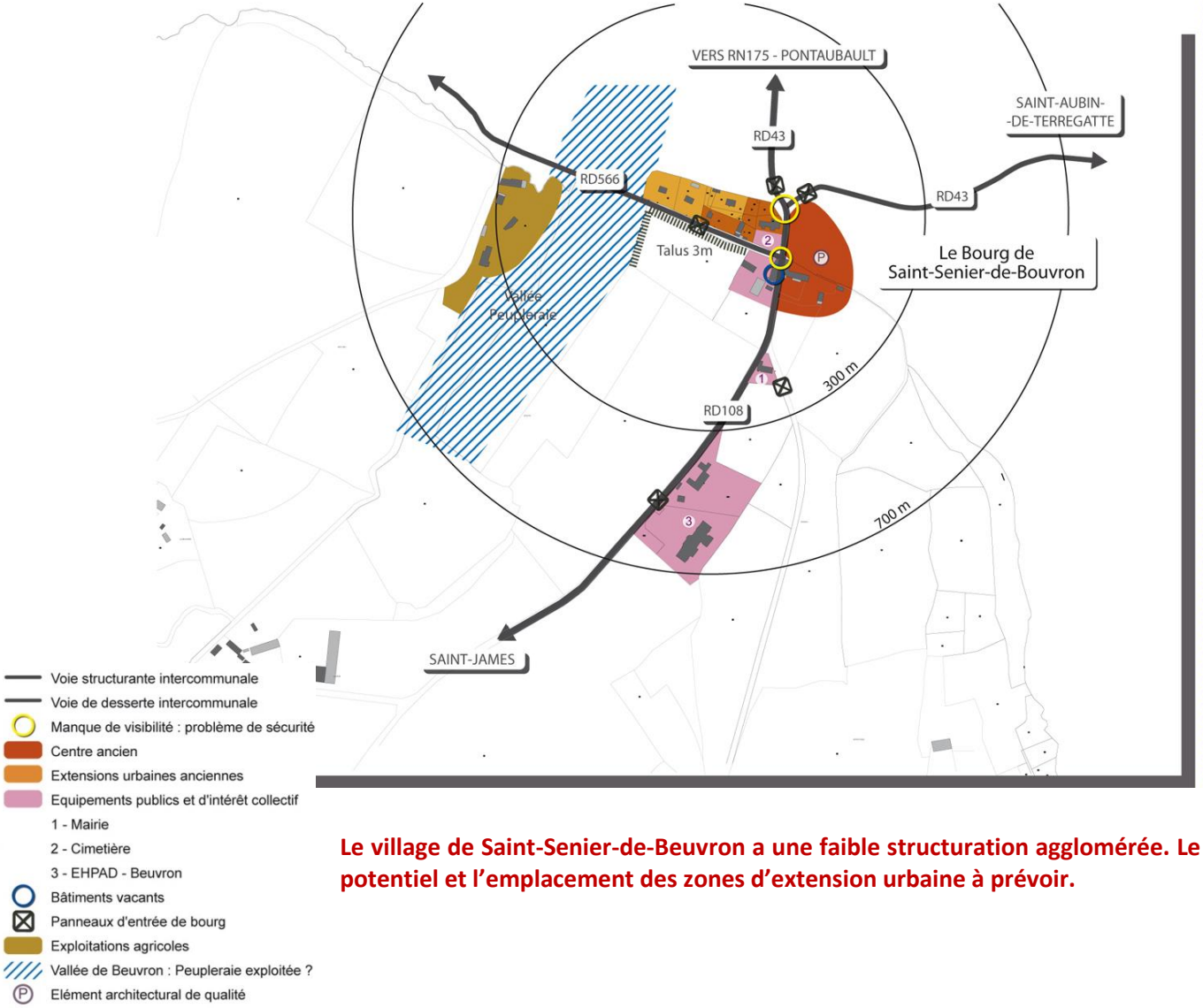


Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah

Dent creuse non retenue car intégrée en zone Ah. De plus, parcelle trop petite (296 m²)

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Montjoie-Saint-Martin présent sur le territoire rural présente un potentiel de 3 constructions notamment sur le secteur du Bois Gautier et représente une surface de 1657 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 0.4 Ha**.	• **Auncune dent creuse située sur le territoire rural n'est retenue dans le projet de PLUI** • La surface de la dent creuse retenue dans le bourg est de 2000 m² • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 2000 m²**

// SAINT-SENIER-DE-BEUVRON : LE BOURG



Le village de Saint-Senier-de-Beuvron a une faible structuration agglomérée. Le PLUI devra mener une réflexion spécifique sur le potentiel et l'emplacement des zones d'extension urbaine à prévoir.

Saint-Senier-de-Beuvron :un village en réseau avec le Terregatte

Le territoire de Saint-Senier-de-Beuvron est en lien avec le pôle de fonctionnement du Terregatte.

Le bourg à connu un léger développement dans les années 1990. Cependant, depuis, il fait face à un blocage foncier.

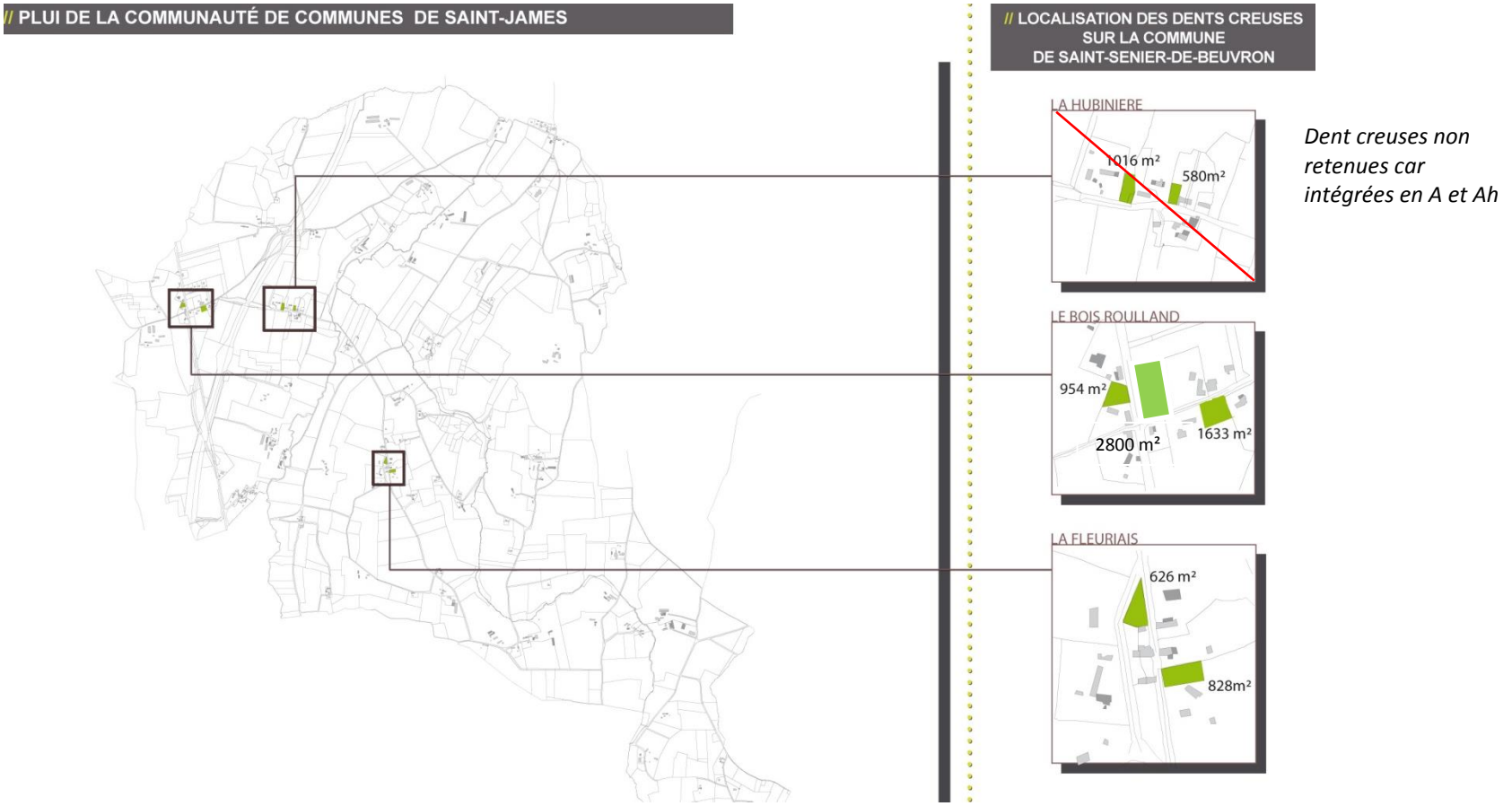
On remarque l'absence de lieu central, la mairie et la salle polyvalente étant situées en dehors du bourg.

La densité sur la commune est faible avec 6 logements par hectare.

L'orientation communale est notamment de développer les hameaux du Bois Rouland et de la Fleuriais.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

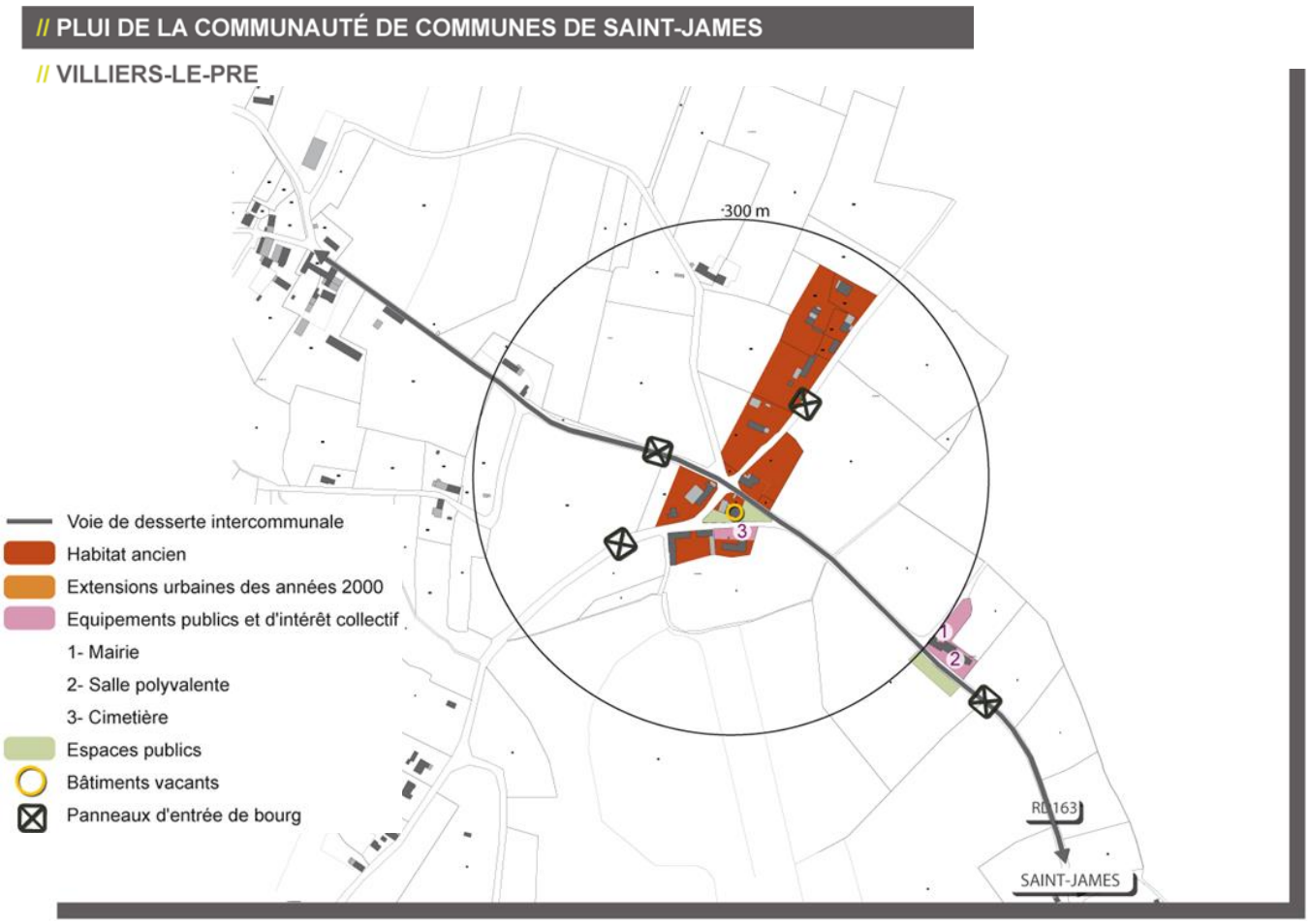
- **Développement maîtrisé de la commune en lien avec son niveau d'équipements**
- **Préserver la qualité patrimoniale du bourg**



Dent creuses non retenues car intégrées en A et Ah

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Saint-Senier-de-Beuvron situé sur le territoire rural présente un potentiel de 7 constructions notamment sur les secteurs du Bois Rouland, la Fleuriais et la Hubinière et représente une surface de 8437m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 0.8 Ha.**	• Le centre bourg ne présente pas de potentiel urbanisable • Les dents creuses retenues sur le territoire rural ont une surface totale de 6841 m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total de 6841 m²**

Il est important de faire remarquer que l'urbanisation du potentiel au sein du hameau Le Bois Roulland, qui a connu un développement récent, constitue une opportunité de constituer une seconde entité urbaine.



Villiers-Le-Pré : un village à la recherche d'une centralité de territoire

La commune de Villiers-Le-Pré est un territoire en lien avec le pôle de fonctionnement de l'Avranchin. Le bourg n'a pas connu de développement. Il est important de signaler l'absence de lieu central, la mairie et la salle polyvalente étant situées en dehors du bourg.

La densité sur la commune est de 10 logements par hectare. L'orientation communale est de constituer un bourg, un espace de centralité du territoire de Villiers-Le-Pré. La volonté de préservation du patrimoine est également exprimée.

Les enjeux qui apparaissent sur la commune sont les suivants :

- **Favoriser un développement maîtrisé du bourg en lien avec son niveau d'équipements ;**
- **Privilégier l'implantation des nouvelles constructions sur le bourg afin de constituer un lieu de vie à l'échelle du territoire ;**
- **Prise en compte de la qualité patrimoniale du bâti vis-à-vis des extensions urbaines.**

Le village de Villiers-le-Pré a une faible structuration agglomérée. Le PLUI devra mener une réflexion spécifique sur le potentiel et l'emplacement des zones d'extension urbaine à prévoir.

Analyse dents creuses diagnostic	Potentiel retenu dans le PLUI
• Le potentiel en dents creuses de la commune de Villiers-Le-Pré situé sur le territoire rural présente un potentiel d'1 construction et représente une surface de 851m². • **Le potentiel urbanisable communal est au total d'environ 0.08 Ha.**	• Aucune dent creuse présente sur le territoire rural n'a été retenue • Le bourg ne présente pas de potentiel urbanisable • **Le potentiel urbanisable communal est nul**

Etape 1 : Analyse dents creuses diagnostic Surfaces en hectares			
	Surface des dents creuses sur le territoire rural	Surface des dents creuses dans les bourgs	Total
Argouges	0.6	3.5	4.1
Montanel	0.3	0.4	0.7
Saint-Senier	0.8	0	0.8
Saint-Aubin	0.4	0.9	1.3
Saint-James	0.4	12.4	12.8
Saint-Laurent	0.9	1.6	2.5
Villiers-Le-Pré	0.08	0	0.08
Vergoncey	0.3	0.9	1.2
Hamelin	0.8	0.2	1
Carnet	1.3	0.05	1.35
La Croix Avranchin	0.1	3.2	3.3
Montjoie	0.2	0.2	0.4
Total	6.18	23.35	29.53

Etape 2 : Potentiel densifiable retenu dans le projet de PLUI Surface en hectares			
	Surface des dents creuses sur le territoire rural	Surfaces des dents creuses dans les bourgs	Total
Argouges	0	1.1	1.1
Montanel	0	0.4	0.4
Saint-Senier	0.68	0	0.68
Saint-Aubin	0	0.58	0.58
Saint-James	0	2.7	2.7
Saint-Laurent	0.16	0.08	0.24
Villiers-Le-Pré	0	0	0
Vergoncey	0	0	0
Hamelin	0.21	0.65	0.86
Carnet	0.56	0.05	0.61
La Croix Avranchin	0	3.1	3.1
Montjoie	0	0.2	0.2
Total (arrondi)	**1,6**	**8,9**	**10.5**

<u>Le potentiel urbanisable identifié lors du diagnostic représente</u> :

- Pour le territoire rural : 6.18 Hectares
- Pour les bourgs : 23.53 Hectares

Soit un potentiel total de 29.53 Hectares.

<u>Le potentiel urbanisable retenu représente dans le PLUI :</u>

- **Pour le territoire rural : 1,6 Hectare**
- **Pour les bourgs : 8.9 Hectares**

Soit un potentiel urbanisable total de 10,5 Hectares .

Pour conclure, le projet de PLUi devra :

- **veiller à affirmer et mettre en œuvre une structuration urbaine fondée sur une organisation adaptée du territoire afin d'assurer durablement l'accueil des populations futures ;**
- **définir un potentiel d'extension de l'urbanisation en cohérence avec la structuration du territoire et favoriser un développement équilibré du territoire fondé sur le potentiel, les besoins et les solidarités existantes de chaque pôle.**

Détail des dents creuses par commune :

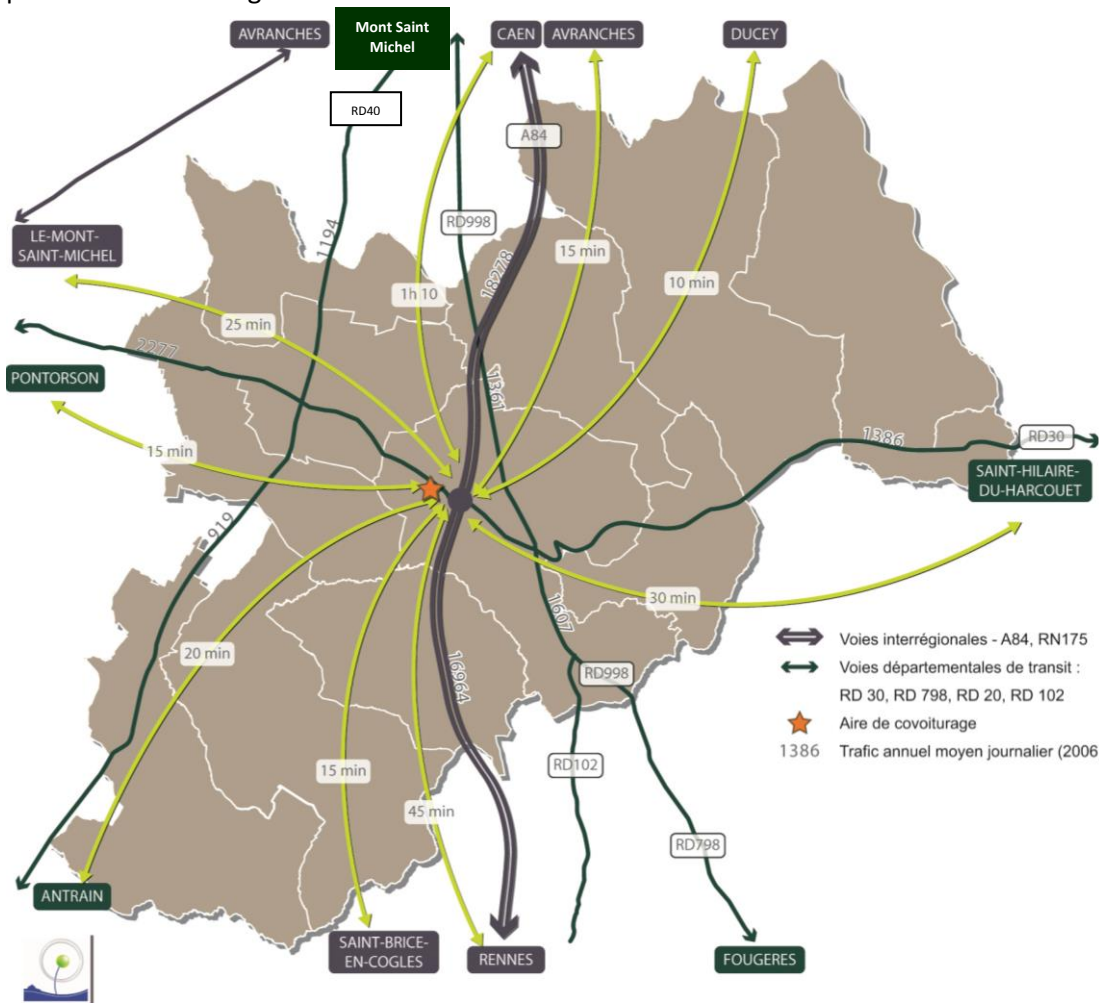
Détail Potentiel densifiable retenu *Dents creuses localisées sur les cartes des pages précédentes.*			
	Surface des dents creuses sur le territoire rural	**Surfaces des dents creuses dans les bourgs (m²)**	**Total**
Argouges	**0**	**4 dents creuses**	**11 000 m² (1.1 ha)**
		1200 m²	
		2000 m²	
		1600 m²	
		6200 m²	
Montanel	**0**	**1 dent creuse**	**4000 m² (0.4 ha)**
		4000 m²	
Saint-Senier de Beuvron	**5 dents creuses**	**0**	**6841 m² (0.68 ha)**
	954 m²		
	2800 m²		
	1633 m²		
	626 m²		
	828 m²		
Saint-Aubin	**0**	**4 dents creuses**	**5831 m² (0.58 ha)**
		1000 m²	
		2400 m²	
		1231 m²	
		1200 m²	
Saint-James	**0**	**10 dents creuses**	**27 093 m² (2.7 ha)**
		5673	
		2369	
		2034	
		4000	
		2042	
		10000	
		975	
Saint-Laurent	**1 dent creuse**	**1 dent creuse**	**2400 m² (0.24 ha)**
	1661 m²	812 m²	
Villiers-Le-Pré	**0**	**0**	**0**
Vergoncey	**0**	**0**	**0**
Hamelin	**2 dents creuses**	**2 dents creuses**	**8617 m² (0.86 ha)**
	1392 m²	4000	

	725 m²	2500	
Carnet	**1 dent creuse**	**1 dent creuse**	**6100 m² (0.61 ha)**
	5600 m²	500 m²	
La Croix Avranchin	**0**	**10 dents creuses**	**31 009 m² (3.1 ha)**
		1852 m²	
		2022 m²	
		8754 m²	
		2544 m²	
		2702 m²	
		6045 m²	
		2560 m²	
		2581 m²	
		963 m²	
		986 m²	
Montjoie Saint Martin	**0**	**1 dent creuse**	**2000 m² (0.2 ha)**
		2000 m²	
Total	**9 dents creuses**	**34 dents creuses**	**105 191 m² (10.51 ha)**

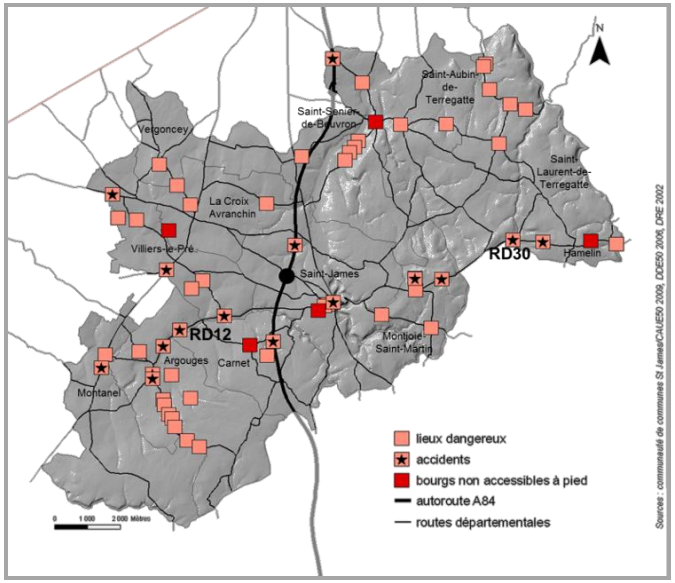
D. Les déplacements

1. Le maillage viaire

Le maillage d'infrastructures routières du territoire est très lié à la commune centre de Saint-James. Les distances sont faibles en temps à l'échelle de l'automobile mais conséquentes pour des liaisons douces. On remarque également un réseau local de petites voies rurales qui présente des configurations routières ponctuellement dangereuses.

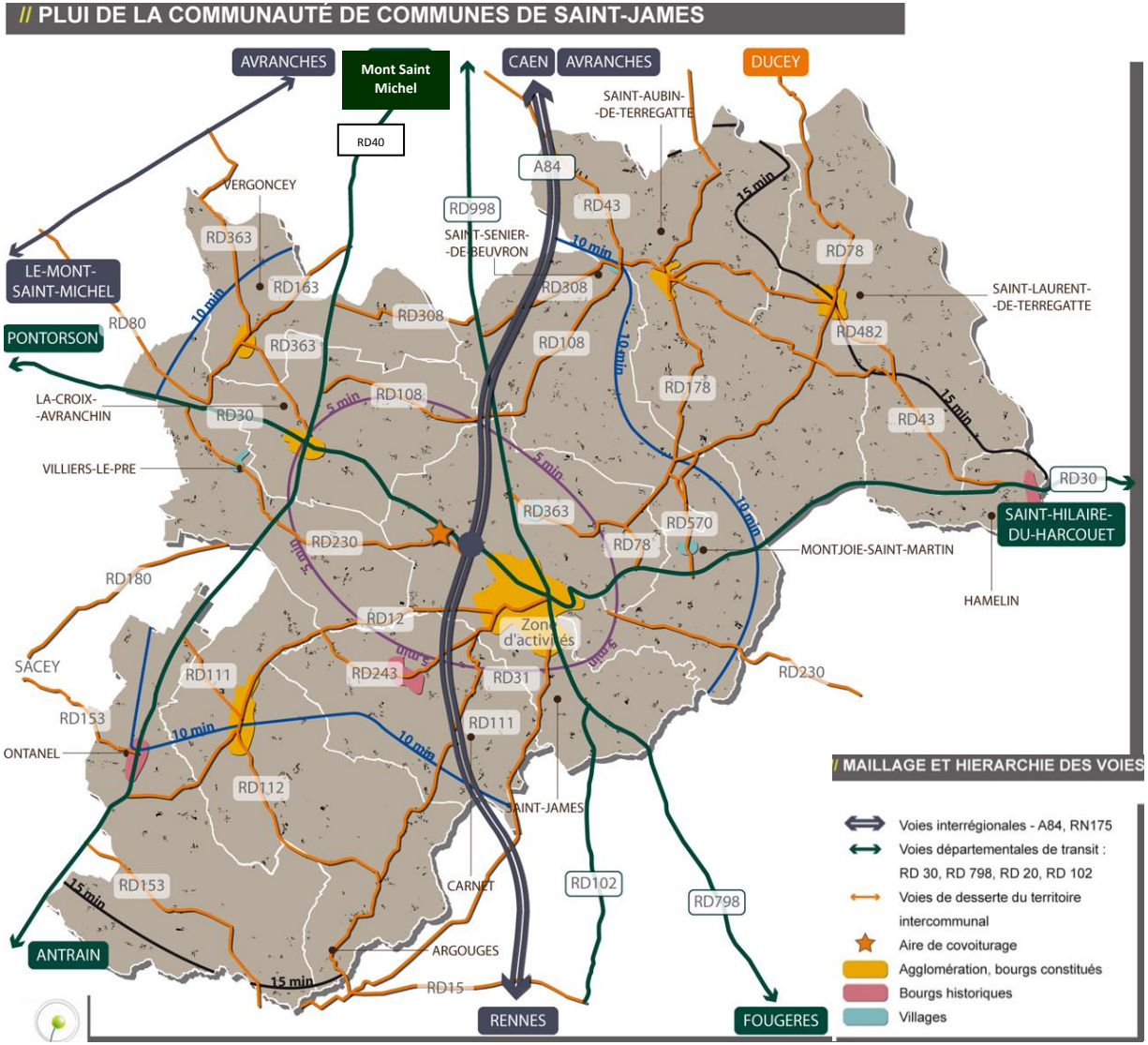


En effet, on note sur la carte ci-contre que le territoire est innervé par un maillage d'infrastructures routières fortement liées à l'agglomération de Saint-James et à l'échangeur de l'autoroute A84. Il est important de faire remarquer que des axes secondaires on été identifiés comme présentant de nombreux lieux dangereux notamment en raison d'une vitesse de circulation trop élevée.



Les axes transversaux qui drainent d'Ouest en Est le territoire communautaire sont des axes dangereux. L'A84, la RD40 etb une partie de la RD998 sont classées voies à grande circulation par le décret 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation. Par contre, la RD40 n'est plus classée acoustiquement.

Le réseau routier sur le territoire du canton permet une desserte suffisante des communes, malgré des problématiques locales de signalétique voir de sécurité. Le maillage viaire lié à l'agglomération de Saint-James est notamment expliqué par le fait que tous les pôles locaux sont à 15 minutes maximum du pôle centre de Saint-James.



Le territoire n'est pas desservi par le rail. Néanmoins différentes gares sont utilisées par les habitants du territoire, en fonction de leur destination. Pour Paris, les gares de Villedieu-les-Poëles, Rennes, Dol-de-Bretagne ou Laval sont privilégiées. On trouve une gare régionale à Avranches et une gare de proximité à Pontorson. Néanmoins le rail est peu compétitif pour les déplacements de courte distance : la durée du trajet Avranches-Rennes est de 1 h 10.

Depuis l'A84, les communes à l'Est de cet axe *(Montjoie-Saint-Martin, Hamelin, St Senier de Beuvron, St Aubin-de-Terregatte, St Laurent-de-Terregatte),* sont contraints par la traversée de l'agglomération de Saint-James.
Les axes reliant le territoire du Terregatte sont limités en capacité de flux. On observe une absence d'axes transversaux favorisant les échanges entre le Terregatte et le territoire à l'Ouest de l'A84.

Cette partition du territoire et la récente A84 induit de nouvelles réflexions sur le devenir du territoire communautaire notamment en terme de :

- **communes résidentielles ;**
- **structuration d'un territoire autour d'un pôle principal de services intermédiaires ;**
- **structuration autour de plusieurs pôles de proximité.**

Notons que l'influence de l'A84 n'est pas homogène sur tout le territoire communautaire même si l'axe autoroutier a fortement impacté le développement du territoire.

2. Les déplacements alternatifs

De manière générale, les chemins piétonniers sont peu nombreux dans les bourgs qui composent le territoire communautaire. On en dénombre cependant quelques-uns à Argouges, La Croix Avranchin, Montjoie-Saint-Martin et Saint-Laurent-de-Terregatte. On observe aussi un manque de liaisons entre les bourgs. De la même manière, il existe peu de pistes cyclables.

Cependant, plusieurs liaisons piétonnes sont prévues :

- À Argouges, un chemin de randonnée à partir du lavoir,
- À Carnet, une liaison entre les Genêtets et le bourg,
- À Montjoie-Saint-Martin, une boucle pour les piétons et les VTT,
- À Saint-James, une voie verte reliant les différents équipements publics.

Notons qu'un plan vélo a été adopté par l'assemblée départementale lors du premier trimestre 2009. Ce dernier concerne les volets économique et territorial notamment en terme de retombées touristiques, de santé et de transports. Le plan vélo vise à :

- Pérenniser les aménagements existants ;
- Offrir une alternative aux déplacements automobiles ;
- Structurer l'offre d'itinéraires cyclables afin d'améliorer sa visibilité ;
- Maximiser les retombées socio économiques et touristiques liées aux itinéraires
- Améliorer le cadre de vie des résidents ;
- Valoriser l'image du vélo et de la voie verte sur le département.

Le projet de PLUi devra prendre en compte le scénario adopté par le département en terme de développement du réseau de véloroute et de voie verte sur le territoire manchois.

Pour conclure, on note que la problémétique des déplacements sur la Communauté de Communes de Saint-James est composée de points forts et de points faibles.

Les points forts sont identifiés comme étant :

- ❑ La présence de l'A84 qui désenclave le territoire ;
- ❑ La proximité de Rennes.

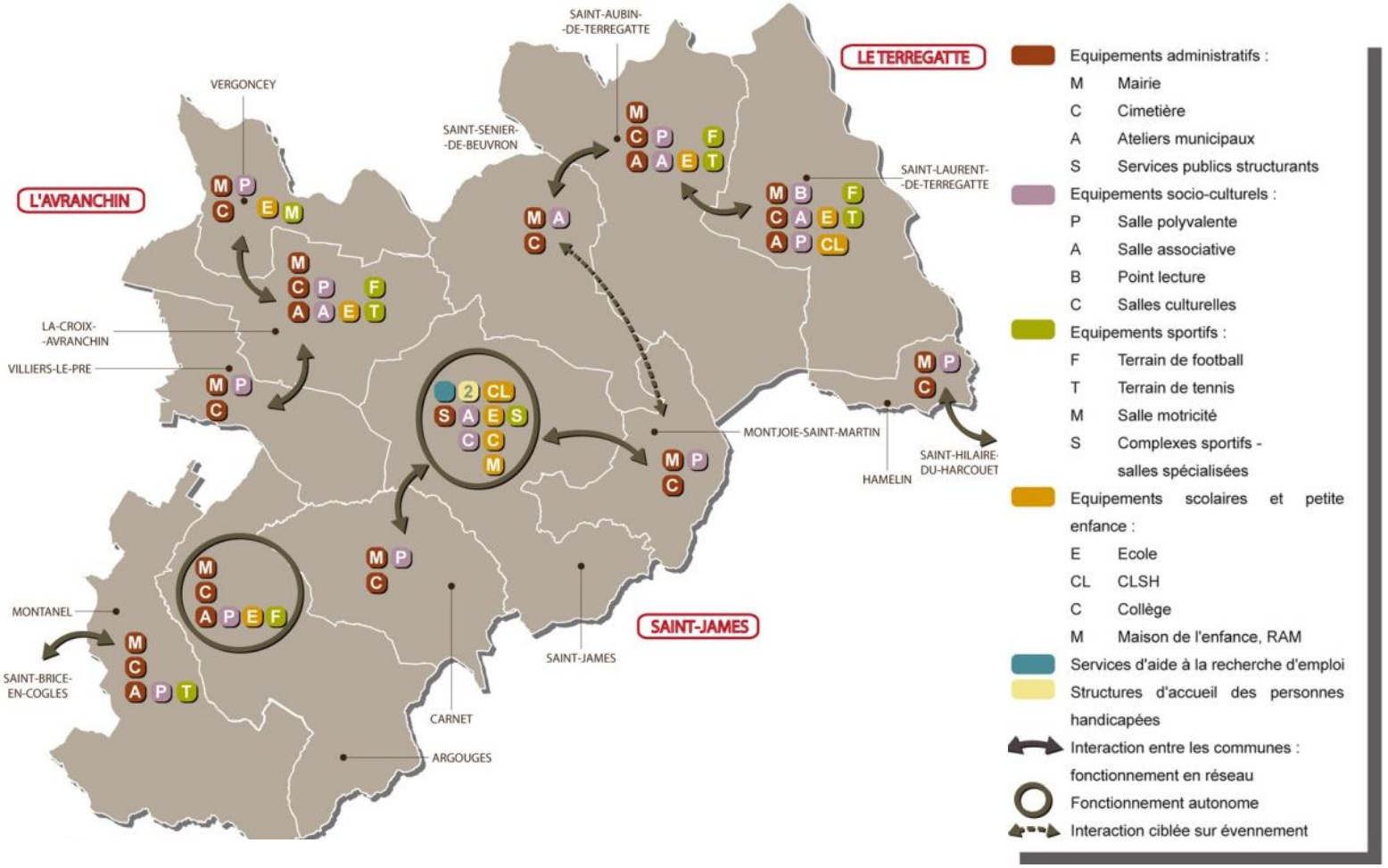
Les points faibles sont identifiés comme étant :

- Une problématique forte d'accès aux moyens de locomotion ;
- Un fort recours au véhicule individuel.

E. Les équipements

Le pôle urbain de Saint-James dispose d'équipements structurants à l'échelle départementale comme le collège public dont l'aire d'attraction correspond au bassin de vie de Saint-James (inclus la commune de Ferré) et les équipements de santé avec l'hôpital et le centre d'accueil de soins. Il est important de préciser que l'aire d'influence de l'hôpital est large et intègre plusieurs cantons dont le canton breton de Louvigné-du-désert.

Cette polarité en termes d'équipements publics et d'intérêt collectif témoigne de l'influence du pôle urbain de Saint-James

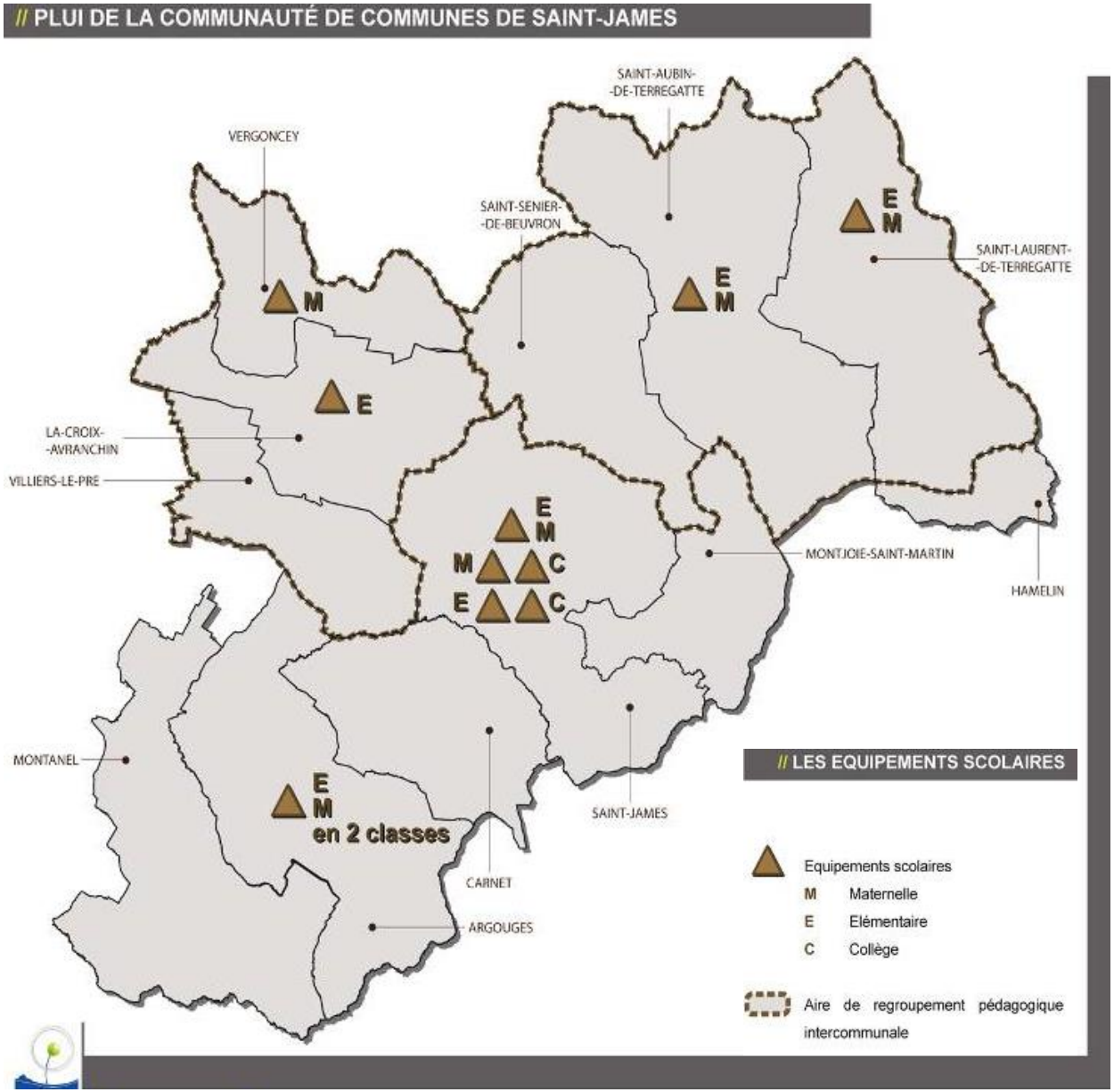


Le territoire communautaire est bien équipé en matière d'équipements socio-culturels. En effet, on compte 10 salles polyvalentes et 5 salles associatives.

Un complexe sportif existe à Saint-James, on trouve des terrains de tennis et/ou de football à la Croix-Avranchin, Argouges, Montanel, Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte.

Concernant la petite enfance, on recense en 2009 sur le canton 44 assistants maternels. Ils représentent environ 110 places d'accueil et environ 15 places d'accueil péri-scolaire.

Une maison de la petite enfance communautaire a été ouverte en 2009. Elle comprend un multi-accueil de 40 places. L'équipement comprend un relais parents-assistants maternels avec une salle d'activités.



Les activités périscolaires sont bien développées sur le territoire communautaire, et s'organisent autour de deux structures :

- **l'accueil de loisirs sans hébergement de Saint-James,**
- **le centre de loisirs du Terregatte-Beuvron.**

Les principaux axes du nouveau projet éducatif local 2011-2014 sont les suivants :

- développer l'accès aux pratiques socio-éducatives, sportives et culturelles ;
- favoriser le partenariat entre les acteurs éducatifs pour valoriser et diversifier les modes d'apprentissage.

Concernant l'éducation, seulement 50% des communes disposent d'équipements scolaires (voir carte ci-contre) :

- Saint-James (2 collèges, 1 école élémentaire, 1 école maternelle et 1 école maternelle élémentaire) ;
- Argouges (1 école maternelle et élémentaire, le tout en deux classes) ;
- La Croix-Avranchin (1 école élémentaire) ;
- Vergoncey (1 école maternelle) ;
- Saint-Aubin-de-Terregatte (1 école élémentaire et maternelle) ;
- Saint-Laurent-de-Terregatte (1 école élémentaire et maternelle).

Une pratique de coopération intercommunale a été mise en place du fait de la nécessaire gestion de l'éducation. **La solidarité intercommunale a donc en partie été instituée par les équipements éducatifs.**

L'hôpital de Saint-James comprend des équipements et services destinés spécifiquement aux personnes âgées :

- un Etablissement d'accueil pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) comprenant deux résidences de 78 et 65 lits,
- un Service de soins infirmiers à domicile (40 lits).

La Maison d'accueil du Beuvron est un EHPAD implanté à Saint-Senier-de-Beuvron.
Les professionnels de santé sont concentrés sur la commune de Saint-James, la plupart d'entre eux sont regroupés au sein du Pôle de santé. Seuls 3 infirmiers sont basés à Montanel.

La gestion des équipements et services publics et d'intérêt collectif ont permis l'émergence de pôle de fonctionnement.

- Le pôle principal est celui de Saint-James. Les communes de Carnet et de Montjoie-Saint-Martin y sont liées, elles sont considérées en communes-banlieue.

Les autres sont des pôles secondaires dont

- Argouges fonctionne de façon autonome
- L'Avranchin et le Terregatte fonctionne en réseau.

L'émergence des pôles de fonctionnement est un atout car cela permet la mise en place d'une réelle solidarité entre les territoires et les habitants et constitue la clé de voûte du développement des territoires.

Le territoire communautaire est donc animé par des activités de services et des équipements publics qui donnent au territoire et plus particulièrement à l'agglomération de Saint-James un statut de petite ville moyenne.

Pour conclure, on note que les équipements sur la Communauté de Commune de Saint-James sont composés de points forts et de points faibles.

Les points forts sont identifiés comme étant :

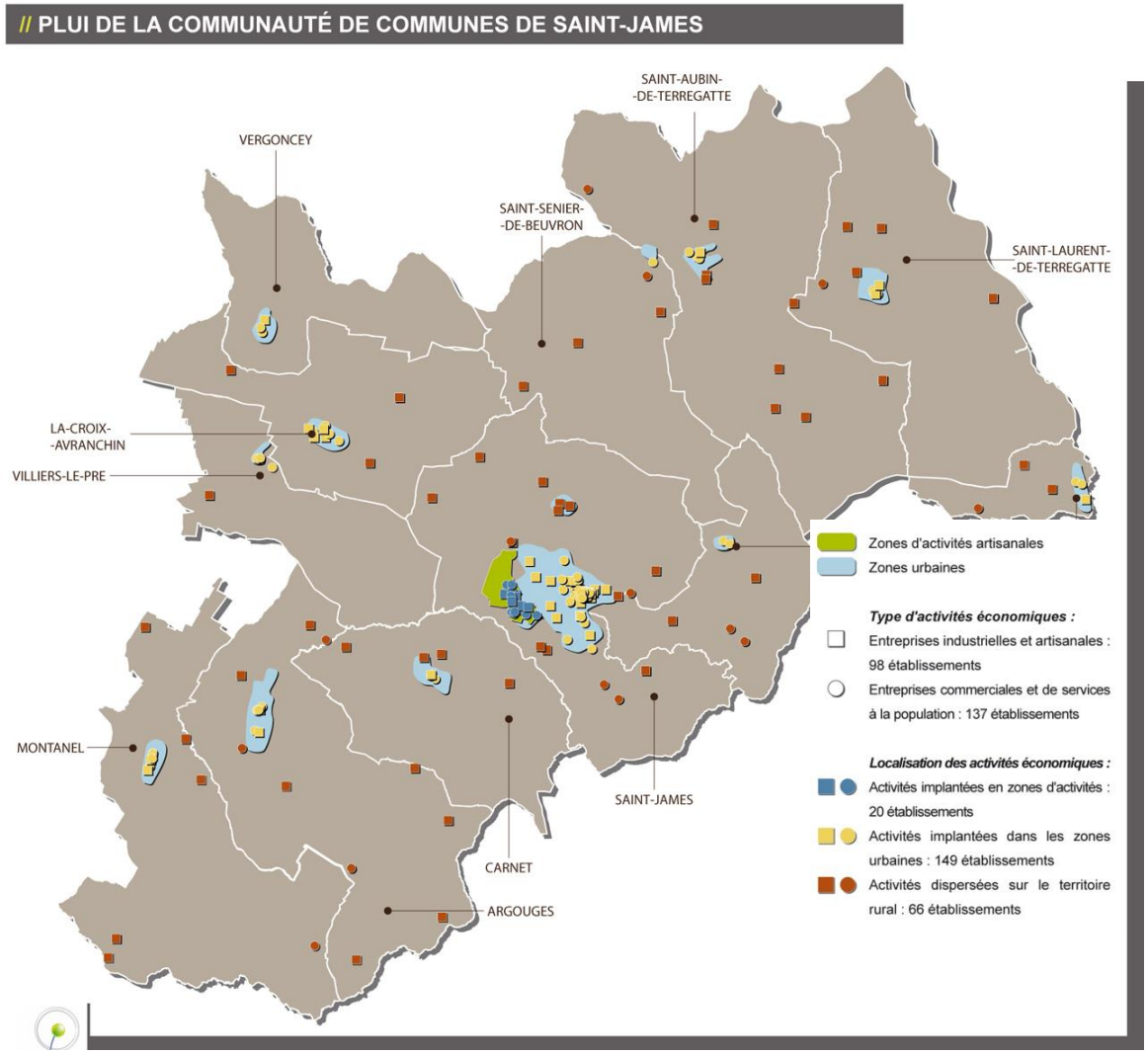
- Une forme de cohésion sociale ;
- Une offre importante de structures pour les personnes handicapées ;
- Une panoplie de services pour les secteurs de l'enfance et de la jeunesse ;
- Une offre de soins importante vis-à-vis de la population cantonale.

Les points faibles sont identifiés comme étant :

- Des difficultées liées aux transports ;
- Le manque d'un foyer d'accueil médicalisé pour les personnes handicapées ;
- Un manque de place dans les maisons de retraite médicalisées.

F. Les activités économiques

1. L'appareil commercial



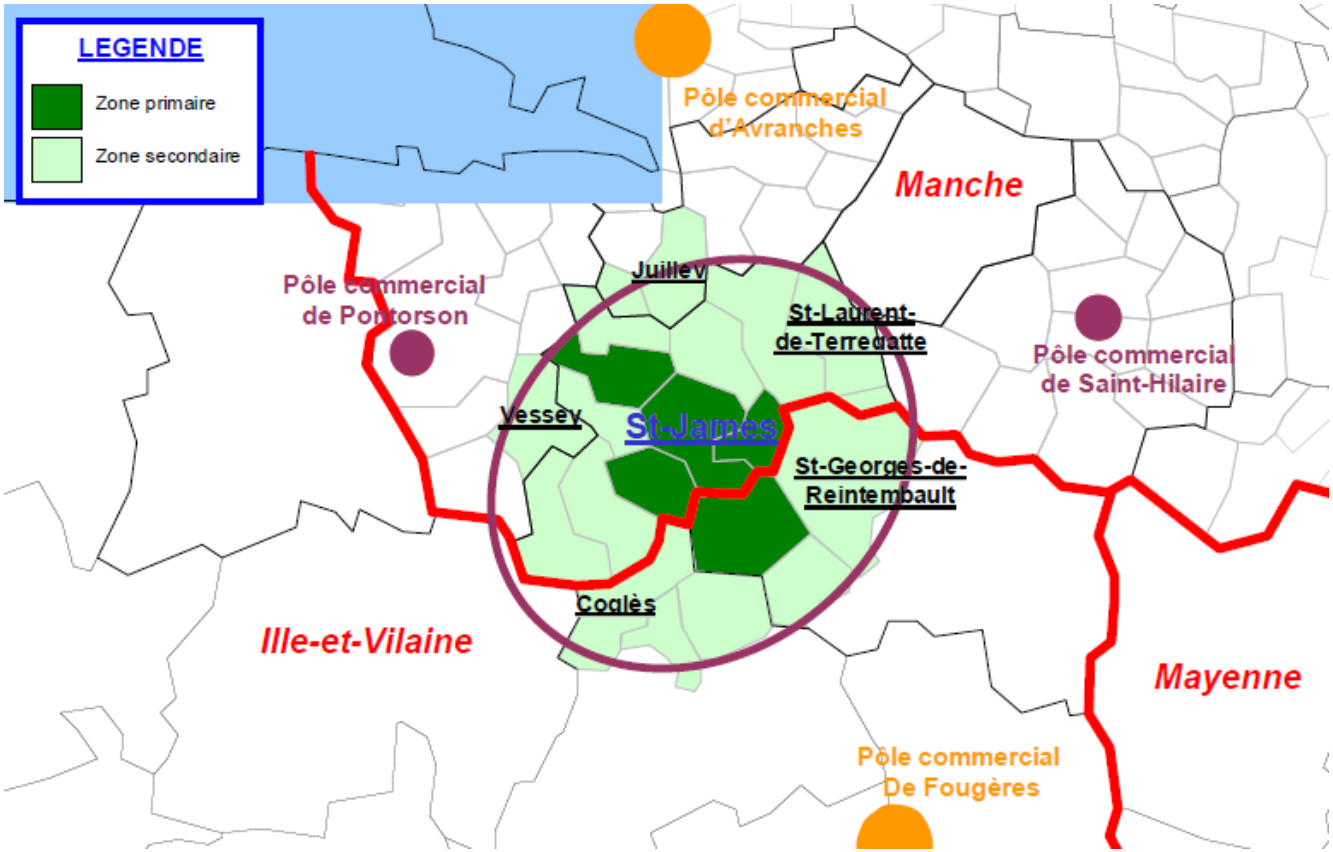
La majorité des emplois est concentrée dans le pôle urbain de Saint-James mais toutes les communes accueillent des activités économiques artisanales, commerciales ou de services. Le tissu artisanal est très dispersé dans les hameaux (66 activités sont présentes hors agglomération).

La densité commerciale en commerces de proximité (nombre de commerces de moins de 300 m² pour 1 000 habitants) sur le canton est 4,3. Ce chiffre est stable, mais inférieure à la moyenne du Centre et du Sud Manche (6,6). Ainsi, dans un contexte ou le maintien et le développement de commerces de proximité est parfois difficile, tant dans le centre-ville qu'en dehors de Saint-James, leur nombre sur le canton tourne autour de 30 depuis 2005.

Le canton possède un tissu artisanal dense, des commerces sur chacune des communes. Toutefois, les activités économiques industrielles et commerciales se concentrent sur le pôle de St-James. **Les échanges importants vers les pôles extérieurs à l'intercommunalité sont générateurs de déplacements et nuisent à la dynamique commerciale du canton.**

Nous sommes donc en présence d'un pôle d'équipements et de service fortement lié à l'agglomération de Saint-James

L'évasion commerciale vers le pôle urbain d'Avranches est très importante: 56,5% des dépenses des ménages de la Communauté de Communes. Ce phénomène s'explique par la proximité et la bonne accessibilité, grâce à l'A84, du pôle commercial et parce que le parc de la Baie est en plein développement avec des enseignes dynamiques comme Conforama, Décathlon et Carrefour.



L'attraction commerciale de Saint-James est limitée par les pôles concurrents proches: Avranches, Fougères, Saint-Hilaire-du-Harcouët, Pontorson. La zone de chalandise regroupe 21 communes et compte 12 775 habitants, soient 5120 ménages. La zone primaire compte 5 communes et la zone secondaire en regroupe 16.

Il est important de faire remarquer que le pôle de Saint-James dispose d'une meilleure capacité à retenir le consommateur sur place principalement en alimentaire (81%). L'évasion commerciale non alimentaire est de 55,7%.

Il est important de faire remarquer que la zone de chalandise du pôle commercial de Saint-James est plus vaste que son territoire intercommunal.

D'après le travail réalisé dans le cadre du diagnostic, l'espace de zones économiques urbanisées sur le territoire communautaire représente une surface de 25 Ha et un potentiel de développement déjà projeté de 27 Ha.

Dans le cadre de la réalisation du PLUI, il conviendra de mener une réflexion orientée vers le confortement des zones économiques existantes.

Dans le domaine des entreprises et du commerce, la zone d'activités communale de Beaufour (6,5 hectares), le Parc d'activités mixte communautaire de la Croix Vincent (20 hectares, le long de l'autoroute des estuaires) et le centre-ville de Saint James représentent 122 entreprises, dont une dizaine avec plus de 10 salariés et dont une possède une haute valeur d'image, les « Tricots Saint-James » (280 salariés).

L'activité tertiaire est également représentée avec l'hôpital local (185 employés) et l'Etablissement de Travail Protégé (230 salariés) sur la commune de Saint-James.

On note également que l'activité agricole est importante sur le canton de Saint-James et qu'elle représente une activité économique dominante sur le territoire.

Les activités économiques sont très diversifiées, autant dans les domaines industriels qu'artisanaux. Saint-James bénéficie d'une image de marque valorisante de part la renommée de son fleuron industriel « les Tricots Saint-James ».

Pour conclure, on note que l'appareil commercial de la Communauté de Commune de Saint-James est composé de points forts et de points faibles.

Les points forts sont identifiés comme étant :

- Des activités économiques diversifiées et en développement ;
- Une dynamique commerciale notamment liée aux surfaces de la zone d'activité de la Croix Vincent.

Les points faibles sont identifiés comme étant :

- Des cessations d'activités industrielles récentes et des difficultés dans certaines entreprises ;
- Des difficultés à maintenir et développer le commerce de proximité ;
- L'absence d'accompagnement des nouveaux artisans ;
- L'absence de visibilité de la zone d'activité depuis l'autoroute.

Dans le cadre de la réalisation du PLUI il conviendra de s'interroger sur l'équilibre du territoire commercial et artisanal ainsi que sur le maintien des petits commerces de proximité.

La réflexion engagée dans le cadre du schéma autoroutier des ZA du Pays le long de l'A 84 doit être poursuivie dans le SCoT afin que le Pays de La Baie du Mont-Saint-Michel puisse être en mesure de présenter des ZA supra-communautaires, de niveau Pays, de grande qualité (parcelles de grande taille, qualité des aménagements et des équipements, parcs tertiaires…) Ce sont ces ZA supra-communautaires qui sont susceptibles de positionner dynamiquement le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel dans son espace économique concurrentiel entre Caen et Rennes.

L'objectif du Schéma d'accueil d'activités le long de l'A 84 a été d'organiser l'accueil de grandes ZA – d'une superficie supérieure à 5 ha, le long de l'A 84 et de traiter leurs aménagements intérieurs et leurs abords de manière qualitative, « avec un esprit Parc » « Le schéma d'accueil d'activités le long de l'A 84 a prévu de structurer l'offre nouvelle – tout en valorisant l'existant, autour de 4 points d'ancrage, dont 3 sur le Pays : Villedieu-les-Poêles, Avranches-Ducey, Saint- James. »

Le Schéma d'accueil d'activités des ZA a préconisé la réalisation de 4 grands parcs d'activité paysagers le long de l'A 84 dont la zone d'activités de Saint James (5 ha).

2. Le tourisme

Saint-James est situé sur la route du Mont Saint-Michel, qui attire 3,5 millions de visiteurs chaque année, et à proximité de l'A84 qui est fréquentée par 30°000 véhicules/jour (50°000 en été).

Les principaux lieux de visite du Pays de la baie du Mont Saint Michel

Principaux lieux de visites du Pays de la Baie du Mont Saint Michel	Nombre de visiteurs accueillis en 2004	Variation de la fréquentation 2003/2004
Abbaye du Mont-Saint-Michel	1 132 058	+ 5.2 %
Casino de Granville	370 000 estimés	+2.8%
Casino de Saint-Pair sur Mer	135 416	- 24.8%
Zoo de Champrépus	110 314	+11 %
Cilmetière allemand de Huisnes-sur-Mer	89 174	+ 9.3%
Reptilarium du Mont Saint Michel *(Beauvoir sur Mer)*	82 355	+ 9 %
Parc de loisirs de l'Ange Michel *(Saint-Martin–de-Landelles)*	69 000	- 3.5%
Fonderie de cloches de Villedieu-les-Poêles	62 103	+ 6.3 %
Aquarium du Roc *(Granville)*	45 000	+9 %
Cimetière américain de Saint-James	61 286 *(site gratuit)*	+ 0.3 %
Village Enchanté de Bellefontaine	29 500	- 3.6 %
Abbaye de la Lucerne d'Outremer	20 349	+1.01%
Musée de la 2ème guerre mondiale	15 191 estimés	+ 1.3%
Atelier du Cuivre de Villedieu-les-Poêles	16 110	- 6.9 %
Musée Christian Dior de Granville	14 733	+125.1%
Le Labyrinthe de la Baie	10 200	+ 6.25%
Ferme de l'Hermitière (*Saint-Jean-des- Champs)*	8 700	- 34.5 %
Musée Richard Anacréon de Granville	8 339	- 29.6 %
Abbaye de Mortain	5 725	- 13.9 %

Source : Comité Départemental u Tourisme de la Manche

Le Pays de la Baie du Mont Saint Michel constitue un territoire déterminant pour l'économie touristique du département de la Manche : le Pays concentre 6 des 10 lieux de visite payants du département accueillant plus de 40 000 visiteurs par an.

1er site touristique de province par l'ampleur de sa fréquentation, le Mont-Saint-Michel, classé au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO accueille environ 3 millions de visiteurs chaque année, l'abbaye 1 million, et a vu sa fréquentation croître d'environ 25% depuis 1996 (entre 1996 et 2004 : +35%)

L'Opération Grand Site du Mont Saint Michel intègre la recherche d'un meilleur équilibre dans la gestion des flux afin de limiter la sur-fréquentation du site. L'opération Grand Site doit contribuer à aménager et protéger l'ensemble de la Baie et sa zone littorale. Un observatoire des flux touristiques visant à répartir la fréquentation de la baie et les retombées économiques de façon équilibrée autour du Mont-Saint-Michel et vers l'arrièrepays doit être créé.

Au-delà du seul site prestigieux du Mont-Saint-Michel, le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel bénéficie de la présence sur son territoire d'importants lieux de spiritualité et du sacré, souvent hérités de l'histoire médiévale.

En 1988, les chemins de Saint Jacques de Compostelle ont reçu le label UNESCO. Le Mont Saint Michel figure parmi les 78 sites désignés en tant qu'étape sur les chemins de pèlerinage. »



Cimetière
Montjoie St Martin

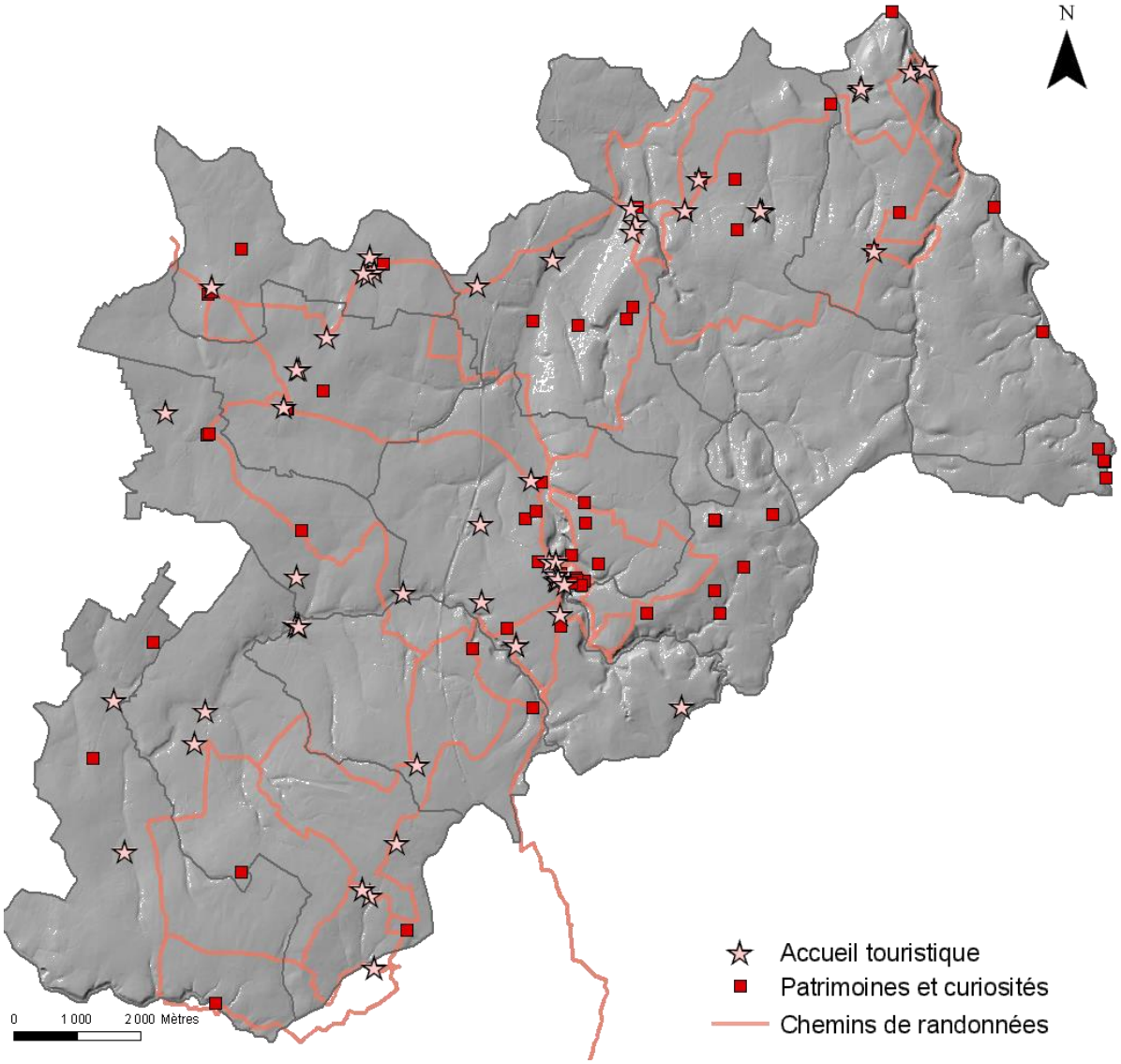


Tricot Saint-James

Cependant, le Mont Saint-Michel n'entraîne que peu de retombées touristiques sur le canton du fait notamment qu'il draine un tourisme de passage, et non de séjour, complété par des étapes touristiques majeures (plages du Débarquement, Cité de la Mer, Saint-Malo) dont Saint-James ne fait pas partie.

Malgré les faits explicités ci-dessus, le canton peut compter sur des atouts touristiques réels présents sur son territoire, à savoir :

- le Cimetière Américain qui accueille plus de 60 000 visiteurs chaque année (qui ne sont aujourd'hui pas captés par le reste du territoire : sites, hébergements, restaurants),
- une image de prestige liée aux Tricots et au Mont Saint-Michel, de très beaux paysages (Sélune, paysages bocagers, la Route des lacs… mais les chemins de randonnée sont à développer et doivent être mieux connectés entre eux pour permettre le développement du tourisme vert),
- l'Histoire avec les vestiges moyenâgeux (fortifications, visites guidées « Sur les pas de Guillaume le Conquérant », Montjoie « Village patrimoine »), le chemin de Saint-Jacques et les vues sur le Mont Saint-Michel (socles de la grande marche qui a lieu chaque année le 29 septembre).



La carte ci-contre recense les lieux d'accueil (gîtes, restaurants…) ; du patrimoine et des curiosités (musées, églises…)ainsi que les chemins de randonnées.

De plus, on rappele que des chemins ruraux du territoire de Saint-James ont été inscrits au PDIPR par mesure de protection car la randonnée sous toutes ses formes, et plus largement les sports de nature, constitue l'un des attraits touristiques majeurs du territoire.

Les hébergements en chambre d'hôtes sont particulièrement recherchés (44% des demandes d'hébergement auprès de l'office de tourisme, 21% sur l'ensemble du département). En hôtel, peu de nuitées/an sont réalisées et elles sont pour l'essentiel liées au tourisme d'affaires. Notons que le taux de résidences secondaires sur le canton est de 10.1%. Le village de gîtes de Saint-Laurent-de-Terregatte s'est développé en lien avec le tourisme des années 1980, mais semble aujourd'hui moins adapté.

Enfin, l'agritourisme est peu développé sur le territoire.

Des projets de développement touristique sont actuellement en cours d'étude. En effet, la création d'un magasin d'usine pourrait être envisagée, le cas échéant en lien avec la vente de produits normands, une autre piste de nouvelle offre touristique autour des Tricots pourrait être le développement du tourisme industriel.

Le projet de PLUI devra permettre de réfléchir à une meilleure connexion ainsi qu'à une valorisation des atouts territoriaux afin de développer le tourisme sur le canton.

Pour conclure, on note que l'appareil touristique de la Communauté de Commune de Saint-James est composé de points forts et de points faibles.

Les points forts sont identifiés comme étant :

- La richesse de l'histoire et du patrimoine ;
- L'image de marque liée aux tricots et au Mont-Saint-Michel ;
- La diversité des paysages.

Les points faibles sont identifiés comme étant :

- Les faibles retombées touristiques du Mont-Saint-Michel ;
- Les hébergements et les restaurants (pas d'hôtel de tourisme) ;
- L'animation touristique peu développée ;
- L'absence de camping et d'aire pour l'accueil de camping-cars

Le territoire de la Communauté de Communes de Saint-James a donc un potentiel touristique réel à développer avec un site qui accueille plus de 70000 visiteurs à l'année, une image de marque portée à l'international par une production locale et la proximité du Mont Saint Michel. Le canton de Saint-James a aussi la possibilité de développer du tourisme vert.

IV. Résumé du diagnostic territorial

Pour conclure, suite aux états des lieux paysagers et urbains réalisés, les constats suivants apparaissent sur le territoire:

- La Communauté de Communes de Saint-James ne peut être envisagée comme un espace autonome, indépendant des politiques du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel ;
- Le territoire communautaire s'est développé sur **un maillage structuré à deux échelles** :
  - **autour du pôle de Saint-James et de l'échangeur de l'A84**

C'est le cas des territoires de Carnet et de Montjoie-Saint-Martin, impulsés par la dynamique urbaine de Saint-James.

  - **autour des réseaux de coopération existants basés sur la complémentarité des équipements et des pratiques sociales de communes**

Les pôles de fonctionnement existants sont Le Terregatte (St Aubin et St Laurent de-Terregatte), L'Avranchin (La Croix Avranchin et Vergoncey) et la commune d'Argouges. Leur degré de structuration varie d'un territoire à l'autre.

- **Le développement dispersé contraint l'activité agricole ainsi que les activités économiques existantes**.
- Les communes à l'Est de l'A84 (Montjoie-Saint-Martin, Hamelin, St Senier de Beuvron, St Aubin-de-Terregatte, St Laurent-de-Terregatte), sont contraints par la traversée l'agglomération de Saint-James.
- **Une structure paysagère riche** constitue l'identité du territoire communautaire.

Le positionnement du pôle de Saint-James au sein Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel représente donc un enjeu. Il conviendra de **déterminer une vocation pour le pôle de Saint-James** sur le territoire qui voit sa polarité dépendante de la concentration en offre d'emplois et de l'attractivité due aux équipements publics. Il semble que la récente et stratégique desserte du territoire par l'A84 ne puisse être bénéfique en terme du développement économique que par une coopération avec les autres pôles intermédiaires gravitant autour du pôle départemental d'Avranches.

Un autre enjeu réside dans la favorisation d'un **développement en cohérence avec la structuration urbaine** existante et avec le Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'inscrire le territoire dans une dynamique de croissance basée sur :

- l'affirmation du pôle structurant de Saint-James sur son territoire et au-delà ;
- le renforcement du maillage et de l'équilibre des pôles de fonctionnement dans le souci de renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité
- la préservation du cadre de vie, de l'activité agricole par la maîtrise de l'urbanisation sur les territoires ne disposant pas de zones urbaines polarisantes.

La maitrise de l'étalement urbain et la préservation de l'identité territoriale représente un enjeu majeur pour le projet de PLUI. Il conviendra de privilégier le développement des zones urbaines et de maîtriser l'urbanisation linéaire. La mise en œuvre d'une urbanisation économe en espace est nécessaire, pour se faire il faudra favoriser la densification de l'agglomération principale, des bourgs et des villages identifiés, prendre en compte le potentiel résiduel lié aux logements vacants et aux dents creuses dans les zones urbaines et les secteurs ruraux et privilégier les secteurs potentiels de renouvellement urbain sur l'agglomération de Saint-James. **Le potentiel en dents creuses identifié dans le diagnostic est important mais ne sera pas forcement classé comme tel dans le zonage après la prise en compte des particularités paysagères et l'opportunité d'un classement en zone AU. En effet, seulement 10,5 ha seront retenus dans le projet de PLUI en tant que potentiel densifiable en zone urbaine.**

Les déplacements constituent également un enjeu pour le territoire. Ces derniers devront être structurés de manière adaptée à l'évolution du territoire et des pratiques notamment vers les pôles d'attraction. Les pratiques de déplacements alternatifs et solidaires devront être développées notamment un réseau de déplacements cyclables à l'échelle intercommunale et piétons/cycles au cœur des zones urbaines

Chapitre 2 : Le diagnostic sociodémographique

I. L'analyse sociodémographique

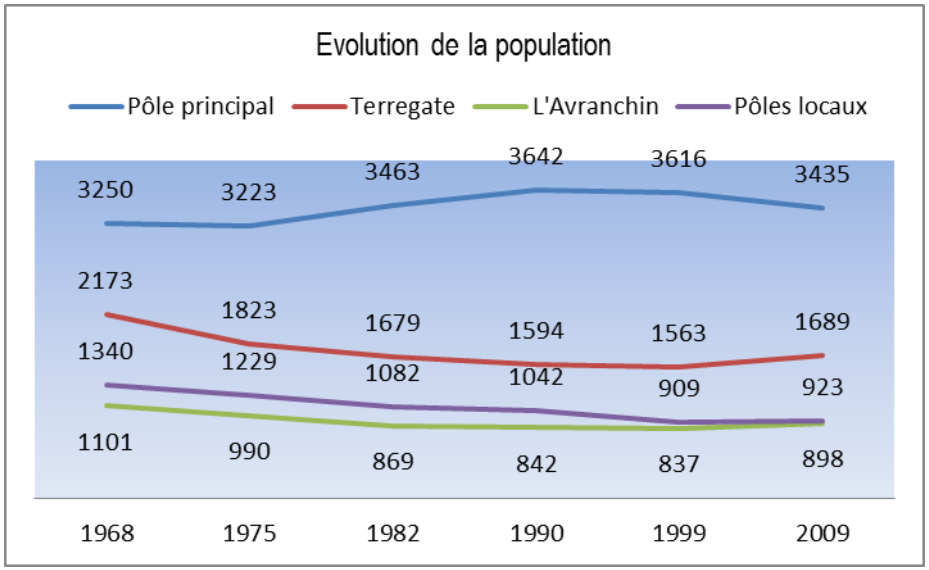
A. L'évolution de la population

Le nombre d'habitants de la communauté de communes diminue régulièrement depuis les années 1970, avec une légère reprise à la fin des années 1980 qui ne s'est pas confirmée. Le nombre d'habitants reste sous la barre des 7000 habitants depuis 1990. Pour autant, la progression du nombre de ménages ne se dément pas.

Population de la communauté de communes de Saint-James

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre d'habitants	7864	7265	7093	7120	6925	6945
Nombre de ménages	2 424	2 397	2 459	2 567	2 680	2 908

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

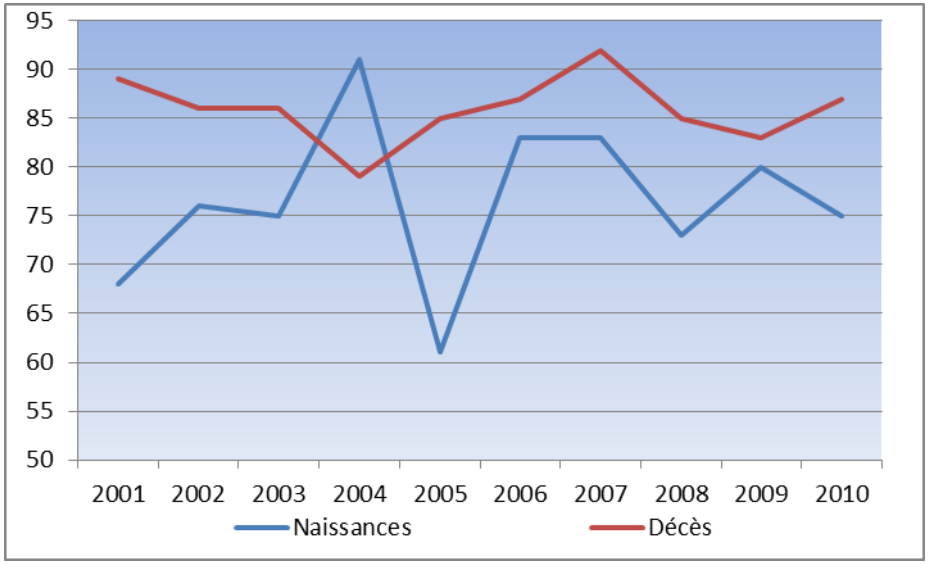


Pour autant, on observe des différences dans les dynamiques en fonction des territoires. Tout d'abord, l'évolution démographique communautaire est fortement structurée par le celle du pôle principal. Ses communes connaissent une progression du nombre d'habitants jusque dans les années 1990, puis cette tendance s'inverse, surtout au début des années 2000. Le rôle de la ville centre dans cette évolution est très net, mais les autres communes perdent également des habitants.
Pour les autres secteurs, on observe une augmentation du nombre d'habitants à partir du début des années 2000.

Le solde naturel se maintenait difficilement pour connaitre une légère baisse depuis les années 1990. Les années récentes enregistrent une moyenne de 77 naissances, sachant que 2005 a connu une baisse d'une trentaine d'unités, dont la moitié sur la ville centre.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population	- 1,1%	- 0,3%	0,0%	- 0,3%	0,0%
- due au solde naturel	+ 0,3%	0,0%	- 0,1%	- 0,2%	- 0,2%
- due au solde apparent des entrées sorties	- 1,4%	- 0,3%	+ 0,1%	- 0,1%	+ 0,2%
Taux de natalité en ‰	14,5	12,6	12,7	9,9	10,9
Taux de mortalité en ‰	11,6	13,0	13,3	11,9	12,6

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.



B. La composition des ménages

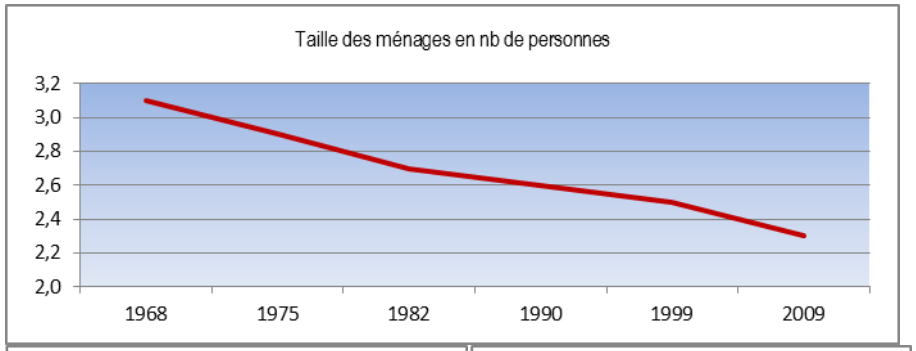
La taille des ménages diminue comme dans l'ensemble du pays, conséquence principalement du vieillissement de la population, qui se fait très majoritairement seul. Les autres évolutions sociétales y participent également comme la diminution des familles nombreuses, les séparations et la décohabitation juvénile.

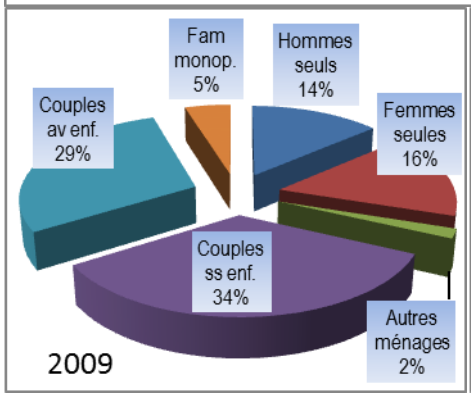
Quelques évolutions au cours des années 2000 concernent les différents types de ménages :

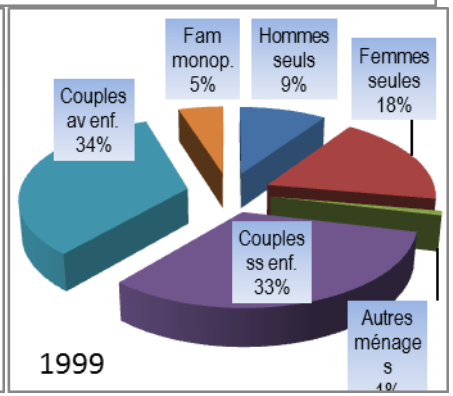
- Une progression des ménages d'une seule personne de 3 points (+129),
- Une modification sensible de la répartition des genres au sein de ces ménages : plus 143 hommes et moins 14 femmes, soit une nette tendance au rattrapage de la part des hommes qui passent de 256 à 399 entre 1999 et 2009, les femmes de 488 à 474,
- Une progression des couples sans enfants (+220) qui passent de 32.6% à 34.4% et représentent plus de 2000 personnes en 2009,
- Une diminution de la part des couples avec enfants qui, avec 843 ménages, passent de 34% à 29%. La soixantaine de ménages en moins depuis 1999 représentent une perte de près de 450 personnes depuis 1999,
- Une légère progression des familles monoparentales en valeurs (+9) soit 141 ménages.

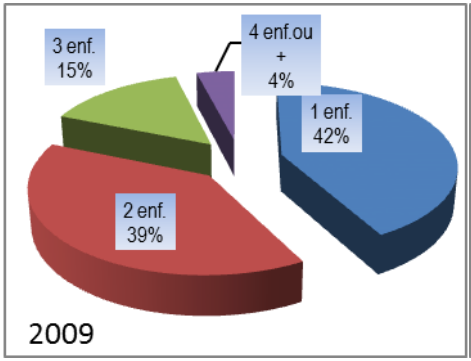
Expliquant en partie la perte du nombre d'habitants dans les familles, on peut remarquer la progression du nombre de familles avec 1 seul enfant (de 256 en 1999 à 375 en 2009), la stabilité de la part de celles de 2 enfants (env. 350) et la forte baisse des ménages avec 3 enfants (de 208 à 132) et 4 enfants (de 60 à 32).

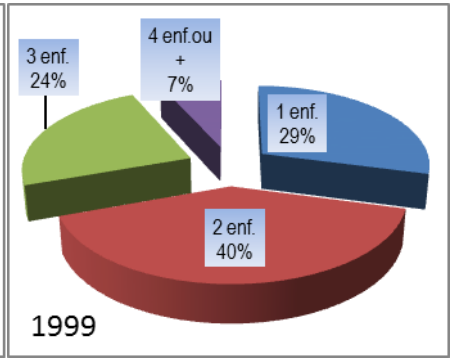
Dernier élément, le vieillissement de la population est en cours : les moins de 45 ans sont de moins en moins présents, au profit des classes d'âges plus élevées. La part des 60-74 ans diminue au profit des plus de 75 ans. Cette tendance est prononcée dans le pôle principal.

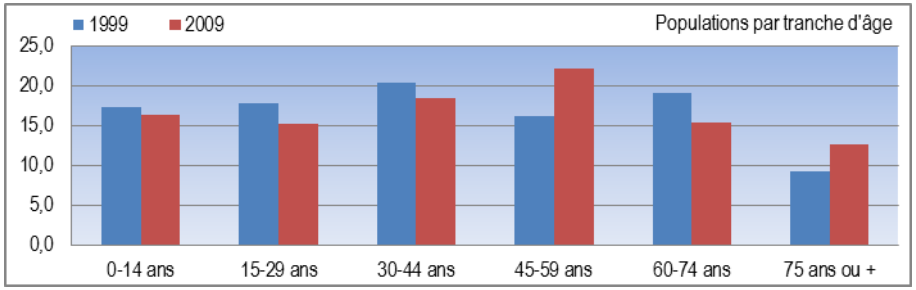












II. Le parc de logements

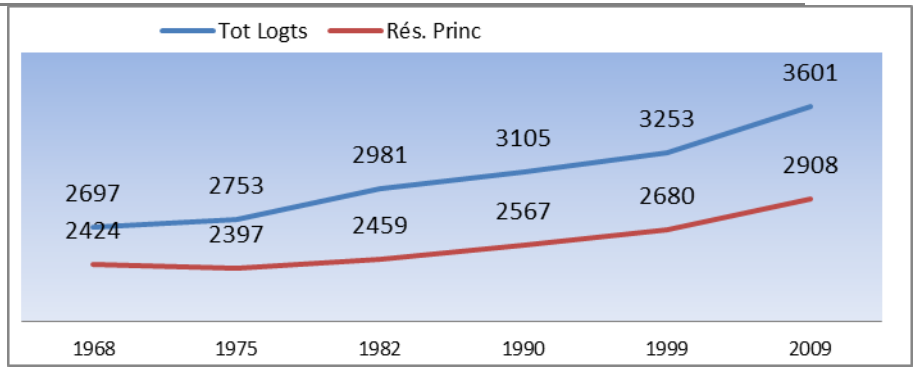
A. L'évolution du nombre de logements

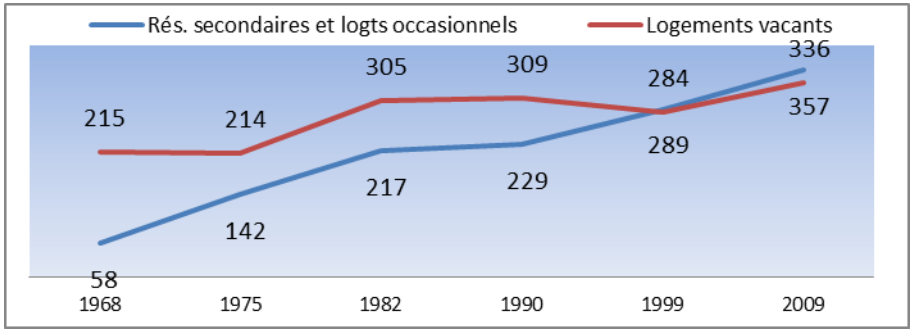
Le nombre de logements communautaires progresse régulièrement depuis les années 1970. Cette progression est principalement due à celle des résidences principales. Elles progressent d'environ de 4,5% entre le début des années 1980 et la fin des années 1990 ; et de 9,5% entre 1999 et 2009.

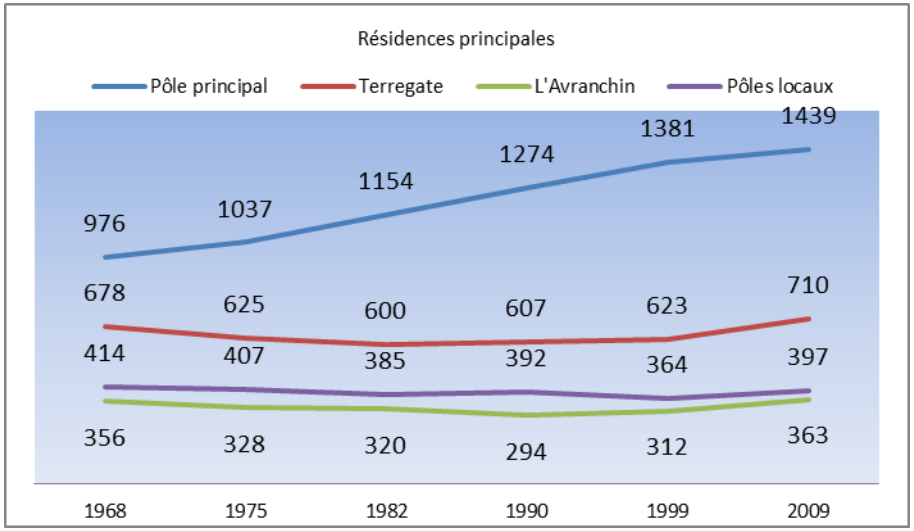
Rappelons que le nombre de ménages au sens de l'INSEE est celui du nombre de résidences principales, à savoir l'ensemble des personnes habitant dans le logement. Un ménage peut donc être composé d'une seule personne.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	2 424	2 397	2 459	2 567	2 680	2 908
Résidences secondaires et logements occasionnels	58	142	217	229	289	357
Logements vacants	215	214	305	309	284	336
Ensemble	2 697	2 753	2 981	3 105	3 253	3 601

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales







La progression du nombre de ménages est largement portée par le pôle principal et ce, depuis de nombreuses années : la croissance est régulière. Les autres secteurs ont connu une diminution, parfois sensible, du nombre de ménages depuis les années 1970. La reprise s'est amorcée au cours des années 1990 (sauf pour les pôles locaux) et s'est confirmée ensuite.

Le parc de logements comprend également les résidences secondaires et/ou logements occasionnels. On peut observer une progression constante, importante dans les années 1970, comme dans d'autres territoires ruraux, un tassement dans les années 1990 et une reprise depuis. Il convient d'être prudent, cette reprise concerne environ 60 logements sur plus de 3200.

La vacance se maintient depuis les années 1980 et a progressé depuis le début des années 2000. Sur la cinquantaine de logements vacants supplémentaires, la moitié se situe sur la ville centre.

B. La construction neuve

Depuis 2001, la construction neuve représente moins de 40 logements annuels sur l'ensemble de la communauté de communes de Saint-James. A noter qu'il s'agit des logements commencés et non des logements autorisés. Manquent ainsi les 117 logements autorisés en 2012 à Saint-James en résidence séniors.

La moitié de la construction est réalisée sur le pôle central (234 logements sur 471) et plus du tiers est construit sur la ville centre (35%). Le tiers est construit sur le Terregate avec une plus forte contribution des communes de Saint-Laurent de Terregate et de Saint-Aubin de Terregate

Plus de 87% des constructions sont des logements individuels, à 95% des individuels purs, c'est-à-dire dont le permis de construire est déposé par le pétitionnaire pour un seul logement, en général le sien.

Le logement collectif est donc marginal et concentré sur le pôle principal et la ville centre.

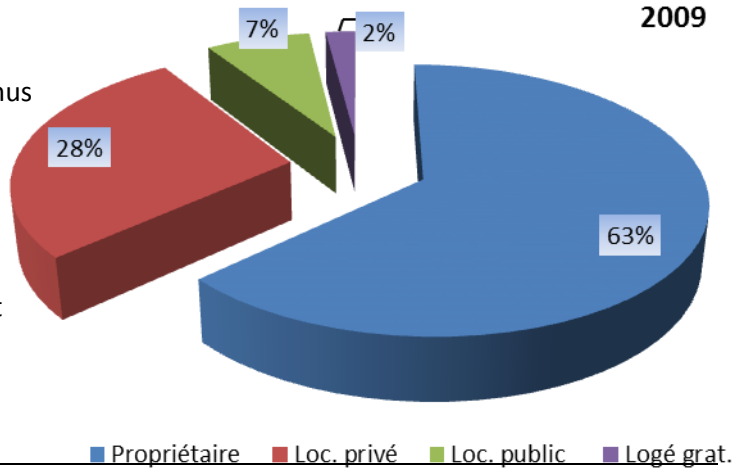
Au-delà des valeurs moyennes, il importe de constater que plusieurs communes construisent moins d'un logement par an, voire 1 par décennie (Hamelin)

	Total logt commencés 2001-2013 (avril)					
Pôle principal	Ind. purs	Ind. groupés	Collectifs	Résidences	Total	Moy/an
Saint-James	121	1	39	6	167	13,6
Carnet	37				37	3,0
Montjoie-Saint-Martin	26		4		30	2,4
Le Terregate						
Saint-Laurent-de-Terregatte	56	4	2		62	5,0
Saint-Aubin-de-Terregatte	52	8			60	4,9
Saint-Senier-de-Beuvron	24		8		32	2,6
Hamelin	1				1	0,1
L'Avranchin et les trois clochers						
La Croix-Avranchin	19				19	1,5
Vergoncey	8				8	0,7
Villiers-le-Pré	7	2			8	0,7
Les pôles locaux						
Argouges	24	5		1	30	2,4
Montanel	17				17	1,4
Total CdC St James	**392**	**20**	**53**	**7**	**471**	**38,3**

Source : Sitadel 2013

C. Mixité du parc de logements

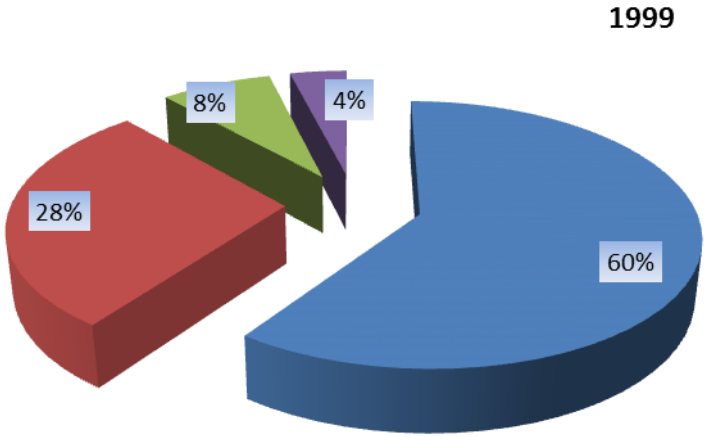
La part des propriétaires progresse au cours des dix dernières années. Plus de 230 ménages sont devenus propriétaires (1839) depuis 1999 (1605). C'est le statut d'occupation majoritaire, mais non dominant. Le parc locatif diminue en valeur relative (34,7% contre 36,2% en 199) tout en progressant d'une quarantaine de logements, passant le cap des 1000 logements. Il représente plus d'un tiers des résidences principales (1010 sur 2908). Il est dominé par le parc locatif privé qui représente à la fois l'essentiel de l'offre actuelle (801) et de la croissance du parc (39 logements). Près de la moitié de cette nouvelle offre est située sur le pôle principal. Une douzaine de nouveaux logements sont recensés dans le Terregate, les pôles locaux offrant l'essentiel du solde.



L'offre en parc locatif public est concentrée sur le pôle principal et la ville centre (pas de logement sur les autres communes du pôle) : 188 logements sur les 207 recensés en 2009. Ces logements accueillaient près de 400 personnes en 2009. A noter que ce parc a diminué de six unités depuis 1999.

Le bailleur HLM n'observe pas de fortes tensions sur ce segment, ce qui est confirmé par la mairie.

Le parc de logements est composé de logements individuels à 93%. Ce parc progresse d'environ 350 unités depuis 1999. Les logements en collectifs restent minoritaires mais ont augmenté ; leur part passant de 4.6% à 6.6% sur la période, soit une augmentation de 87 unités pour représenter 237 logements en 2009.



D. Estimation du point mort

Le point mort est le nombre de logements nécessaires à produire pour au moins stabiliser le nombre d'habitants, maintenir le niveau de population. Il résulte de l'évolution cumulée entre 1999 et 2009 :

1 – De la variation de la vacance
2 - Du renouvellement du parc
3 - Du desserrement des ménages

Utilisation de la construction neuve	99/09	Annuel 99/09
Renouvellement	47,0	4,7
Variation des RS et LV	120,0	12,0
Desserrement	253,6	25,4
Point mort	**420,6**	42,1
Effet démographique	**-297,6**	-29,8
Logements construits	**123,0**	12,3

III. Le marché de l'habitat

A. Le marché locatif

a) LE LOCATIF PUBLIC

Le marché locatif public est détendu. On n'observe pas de vacance importante et structurelle sur le secteur mais il devient de plus en plus difficile pour le bailleur de louer les logements. Il existe un décalage entre l'offre et les attentes d'une partie de la population : le parc est ancien et il n'y a pas de projet de renouvellement à court terme.

La commune de Saint-James a interpellé Manche Habitat sur certains besoins en réhabilitation. Des travaux sont programmés dans le cadre du plan pluriannuel 2015-2020. **L'adaptation du parc de logements publics aux besoins et attentes de la population, ainsi qu'aux normes actuelles de consommation énergétique est un enjeu de la politique locale de l'habitat.**

Offre locative de Manche Habitat à Saint James

Logt	Surface	Loyer	Charges
T1 coll.	27m² à 35 m²	117€ à 210€	10€ à 26€
T2 coll.	43 m à 52 m²²	190€ à 260€	8€ à 50€
T2 ind.	Env. 57 m²	250€ à 345€	8€ à 12€
T3 ind.	61 m² à 76 m²	336€ à 417€	8€ à 10€
T4 ind.	73 m² à 90 m²	292€ à 453€	9€ à 16€
T5 ind.	90 m² à 93 m²	350€ à 390€	12€ à 15€
T5 ind.	95 m² à 110 m²	450€ à 530€	12€ à 15€
T6 ind.	100 m² à 109 m²	370€ à 420€	15€ à 16€

L'essentiel de l'offre HLM est composée de logements individuels. Les collectifs concernent des petits logements de types 1 et de types 2 avec des montants de charges supérieurs aux individuels. Les niveaux de loyer pratiqués sont proches de ceux pratiqués dans le parc locatif privé, notamment pour les types 2 et 3. Les grands logements (types 6) sont plus abordables dans le parc public mais certains types 5 sont nettement concurrencés par le parc locatif privé.

b) LE LOCATIF PRIVE

Le marché locatif privé est globalement détendu même s'il existe des tensions sur certains segments. Les niveaux de loyer pratiqués sont contraints par les niveaux de ressources des ménages, ce qui limite parfois le rendement locatif. Cela explique la moindre présence des investisseurs sur le secteur. Mais l'offre existe, par exemple dans les logements réhabilités au cours des dernières années. Cela permet aux locataires d'être en position de choisir...

La demande locative privée concerne à la fois le logement individuel et les appartements, même si le marché est peu actif sur le collectif. Les logements de types 2 ou de type 3 sont les plus recherchés mais l'offre est limitée. Les personnes recherchent des logements avec cour, jardin et garage. L'absence de jardin n'est pas forcément un problème en centre-ville, même si les séniors apprécient d'en avoir un lorsqu'ils viennent sur Saint-James. La demande des séniors est ciblée sur les RDC, en centre-ville et ils ne veulent pas avoir de travaux à réaliser.

Dans les années 2000, on observait une demande plus importante sur les petits logements de la part de stagiaires, d'apprentis qu'aujourd'hui. A cela, s'est ajouté un léger effet « Vuitton » : quelques logements ont été loués lors de l'implantation. Jusque dans les années 2010, il y avait une demande pour des logements en campagne. On l'observe moins actuellement et la demande s'est reportée sur la ville centre et sa périphérie immédiate afin, selon certains professionnel de

l'immobilier, de réduire les coûts. De même, il y a quelques années, il y avait une demande d'anciens agriculteurs, qui a notamment participé à la hausse des loyers locaux mais ce n'est plus le cas maintenant

Les loyers entre 300€ et 400€ sont très prisés. Au-dessus, cela devient plus difficile de louer et il n'y a quasiment pas de loyers supérieurs à 500€. Les appartements à louer dans le centre-ville concernent au maximum les types 3 et 4 pour des jeunes couples ou bien lors de séparation. Les personnes seules s'orientent vers des logements aux petits loyers entre 300€ et 350€ mais l'offre est faible. Actuellement il y a peu d'offre pour un deux pièces à moins de 300€. En collectif, les loyers des types 3 d'environ 50m² sont généralement inférieurs à 400€. Les logements en RDC sont plus demandés, notamment par les séniors et les personnes à mobilité réduite. Cela fait monter les prix : des petits types 2 sont loués à 400€. Les types 4 sont loués aux environs de 450€. Les jeunes couples s'orientent vers la maison en campagne entre 300€ et 400€, quelques cas à 500€ mais ils sont plus rares. Si les ménages disposent de ressources supérieures, ils vont ailleurs…

Des maisons plus récentes types 5 ou 6 peuvent être louées plus 500€. En général, ces biens récents avec chauffage électrique correspondent à des logements construits par des artisans-investisseurs, il y a 10 à 15 ans. Actuellement, ces biens sont moins présents sur le marché. Généralement, la location de pavillons aux jeunes familles se finalise sur une accession à la propriété, ce qui entraine une rotation et donc une remise sur le marché locatif au bout de quelques années (3 à 4 ans le plus souvent).

A Saint-James, les professionnels de l'immobilier indiquent que des immeubles en mauvais état sont à vendre, dont les logements sont encore en location. **Le mauvais état de certains logements est un réel problème sur la ville centre et sera un enjeu de la politique locale de l'habitat à mettre en œuvre**.

Il existe un segment du marché concernant les personnes seules, pour des logements d'une pièce à 250 €. Cela correspond à des besoins de personnes en apprentissage, des personnes aux faibles ressources pour des apprentis... C'est aussi le cas d'immeubles où des logements en bon état sont loués à un prix abordable aux personnes de l'ESAT. Par contre d'autres logements sont loués en moins bon état, directement par le propriétaire (hors professionnels).

B. L'accession à la propriété

Dans l'existant, la valeur moyenne des pavillons de qualité intermédiaire est de l'ordre de 140 à 150 000€. Les maisons des années 1980-1990 tendent à être bradées car elles ne correspondent plus aux attentes des clients (des exemples de pavillons sur sous-sol vendu à 110 000€ alors que cela pouvait se vendre 30% plus cher il y a 5 ans). Les longères en campagne se négocient entre 130 000€ et 150 000€, plus rarement vers 200 000€. On peut observer qu'au-delà du « produit », c'est le budget qui prime actuellement. Le marché actuel est « attentiste ». Il conviendra d'être attentif aux évolutions à venir.

Actuellement même des pavillons à 110 000€ ne trouvent pas preneurs. Il faut noter que les acquisitions faites par les anglais ont fait office de « valeurs références » et restent encore très élevées pour les acquéreurs potentiels locaux, disposant de ressources plus réduites. Selon un professionnel, cet attentisme se nourrit également d'un aspect culturel : on ne laisse pas son argent en banque, on préfère un placement dans la pierre. Si le marché n'est pas porteur, on ne vend pas !

A l'échelle du territoire, des secteurs sont plus difficiles à commercialiser : Hamelin ; Montanel, Argouges… On observe même une décote lors de ventes de logements peu après la construction. C'est aussi le cas de logements construits il y a environ 5 ans : les prix de l'époque ne se retrouvent plus et les vendeurs doivent réviser à la baisse leurs prétentions.

Le marché des résidences secondaires est réduit. On observe quelques acquisitions pour des résidences secondaires de la part de « parisiens » qui se reportent sur le rétro-littoral car la côte est trop chère.

Dans la construction neuve, la demande concerne des couples dans la trentaine. Ces personnes ont un emploi sur Fougères, Avranches ou Saint-Lô et pas forcément sur Saint-James. Ils recherchent des terrains hors lotissement, ce qui devient très rares. Il y a quelques exemples de parcelles non viabilisées entre 800m² et 1000 m² qui se négocient aux environs de 30 000€ dans le secteur.

Selon les professionnels, l'urbanisme est resté figé au cours des dernières années sur Saint-James, ne permettant pas aux primo-accédants de réaliser leur projet. Ils sont donc allés ailleurs, dans des communes moins chères comme Saint-Laurent-de-Terregate ou Saint-Aubin-de-Terregate. Certains professionnels de l'immobilier notent également une concurrence avec le Coglais qui propose du foncier peu cher, bénéficiant de la politique du Conseil général d'Ille-et-Vilaine sous la forme de subventions. Ce ressenti est d'ailleurs partagé par d'autres territoires d'Ille-et-Vilaine comme Louvigné Communauté.

La concurrence territoriale à partir des coûts pratiqués par les communes est une réalité. Par exemple, le lotissement d'Argouges à 17,5€ le m² avec des parcelles de 600 m² offre des opportunités à partir de 10 500€ alors qu'à Saint-James, le m² entre 38 à 40€ pour des parcelles de 750 m² met le « ticket d'entrée » à 30 000€, soit un rapport de 1 à 3 !

Globalement, le marché est détendu et dans l'attentisme : il y a des projets de lotissements dans les cartons mais rien ne sort. C'est le cas d'une coopérative qui aurait un projet d'une soixantaine de maisons à construire ou d'un promoteur sur un projet d'une cinquantaine de logements sur Saint-James.

Tout cela demandera à être observé : le caractère conjoncturel joue à la baisse de l'activité immobilière qui s'ajoute à une tendance structurelle du marché local de l'habitat à être détendu. C'est pour cela qu'il importe de disposer d'outils de suivi permettant l'analyse régulière de la situation. Les indicateurs peuvent être sommaires : nombre de logements construits ou réhabilité, typologie, localisation, consommation foncière, statut d'occupation, forme urbaine... Ces éléments pourront être présentés lors de réunions annuelles.

Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement

*Ce document constitue l'**état initial de l'environnement** de la communauté de communes de Saint-James. Il présente l'état initial de l'environnement (1ère partie de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et a permis d'identifier de manière concertée les enjeux environnementaux des communes, dans le cadre :*

- *de la démarche d'Agenda 21 menée parallèlement au PLUI,*
- *des ateliers AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).*

*Il est accompagné de **12 cartes au format A0** (1 carte par commune) présentant les milieux naturels, les contraintes environnementales et les pressions réglementaires.*

I. Environnement physique

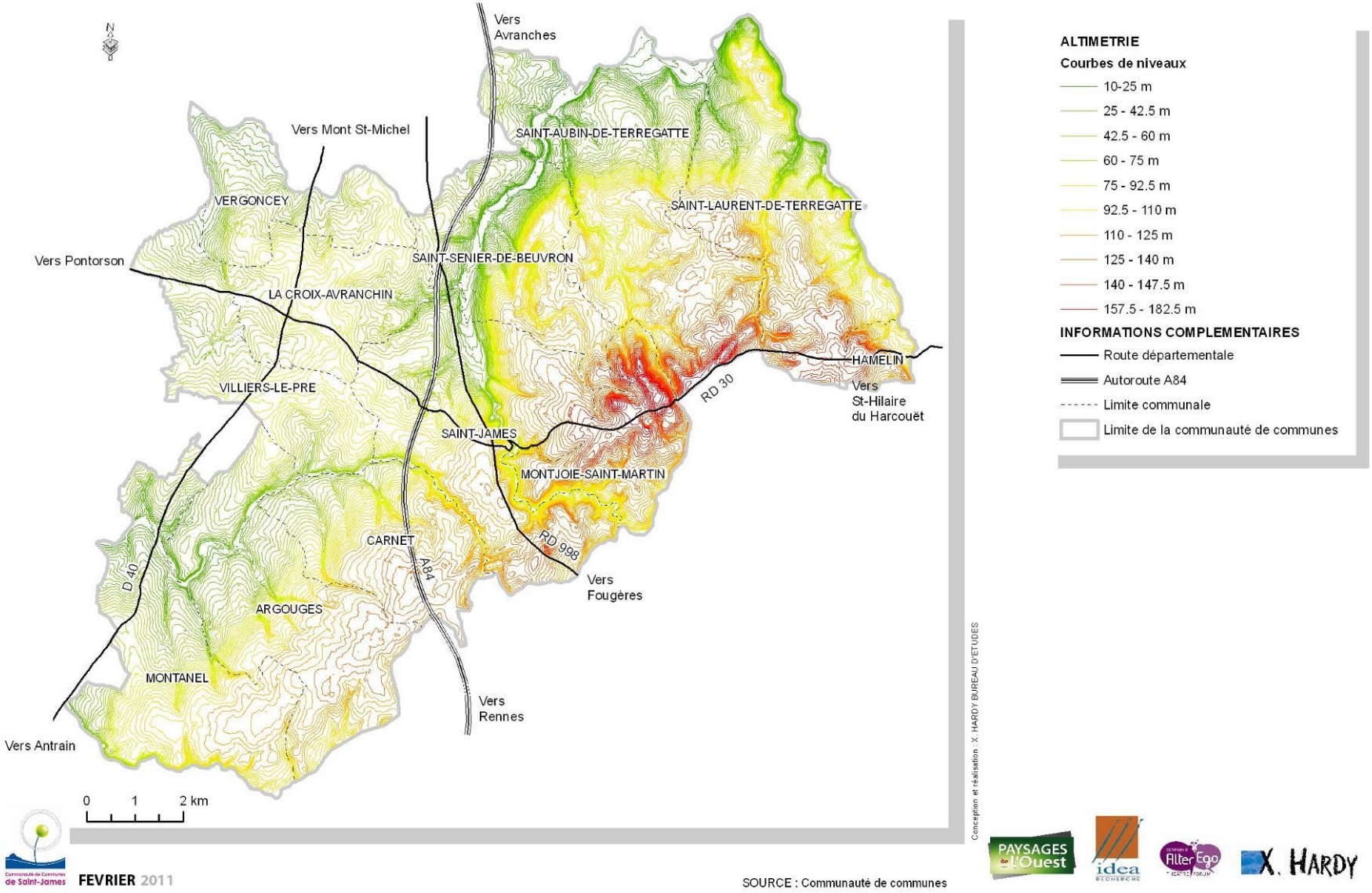
A. Topographie

Le territoire de la communauté de communes de Saint-James présente un relief fortement façonné par le réseau hydrographique. De manière générale, les pentes sont orientées Sud-Est / Nord-Ouest. La topographie est moins marquée sur le quart Nord-Ouest du territoire
Les vallées sont souvent très étroites avec des coteaux très abrupts et boisés notamment le long des ruisseaux suivants :

- le **Tronçon** à Montanel,
- le **Guerche** et le **Beuvron** au droit du bourg de Saint-James,
- le ruisseau de **Saint-Aubin-de-Terregatte** à Montjoie-Saint-Martin,
- le **Lair** à Saint-Laurent-de-Terregatte et à Hamelin,
- La **Sélune** sur Saint-Laurent-de-Terregatte.

Les coteaux du Beuvron sont moins abrupts et la vallée s'élargie en aval du bourg de Saint-James.
Le point culminant est situé au lieu-dit Saint-Denis sur la commune de Montjoie-Saint-Martin avec une altitude de 188 m NGF. Il est entouré de petits plateaux aux pentes fortes dont les sommets culminent à 163 m NGF aux Fauconnières, à 185 m NGF à Fromentel et à 158 m NGF à la Haute Lande.
Le point bas est situé à la confluence du Beuvron et de la Sélune sur la commune de Saint-Aubin-de-Terregatte. L'altitude est de 9 m NGF.
La carte du relief est présentée ci-après.

TOPOGRAPHIE ALTIMETRIE



ALTIMETRIE

Courbes de niveaux

- 10-25 m
- 25 - 42.5 m
- 42.5 - 60 m
- 60 - 75 m
- 75 - 92.5 m
- 92.5 - 110 m
- 110 - 125 m
- 125 - 140 m
- 140 - 147.5 m
- 157.5 - 182.5 m

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCE : Communauté de communes

B. Géologie

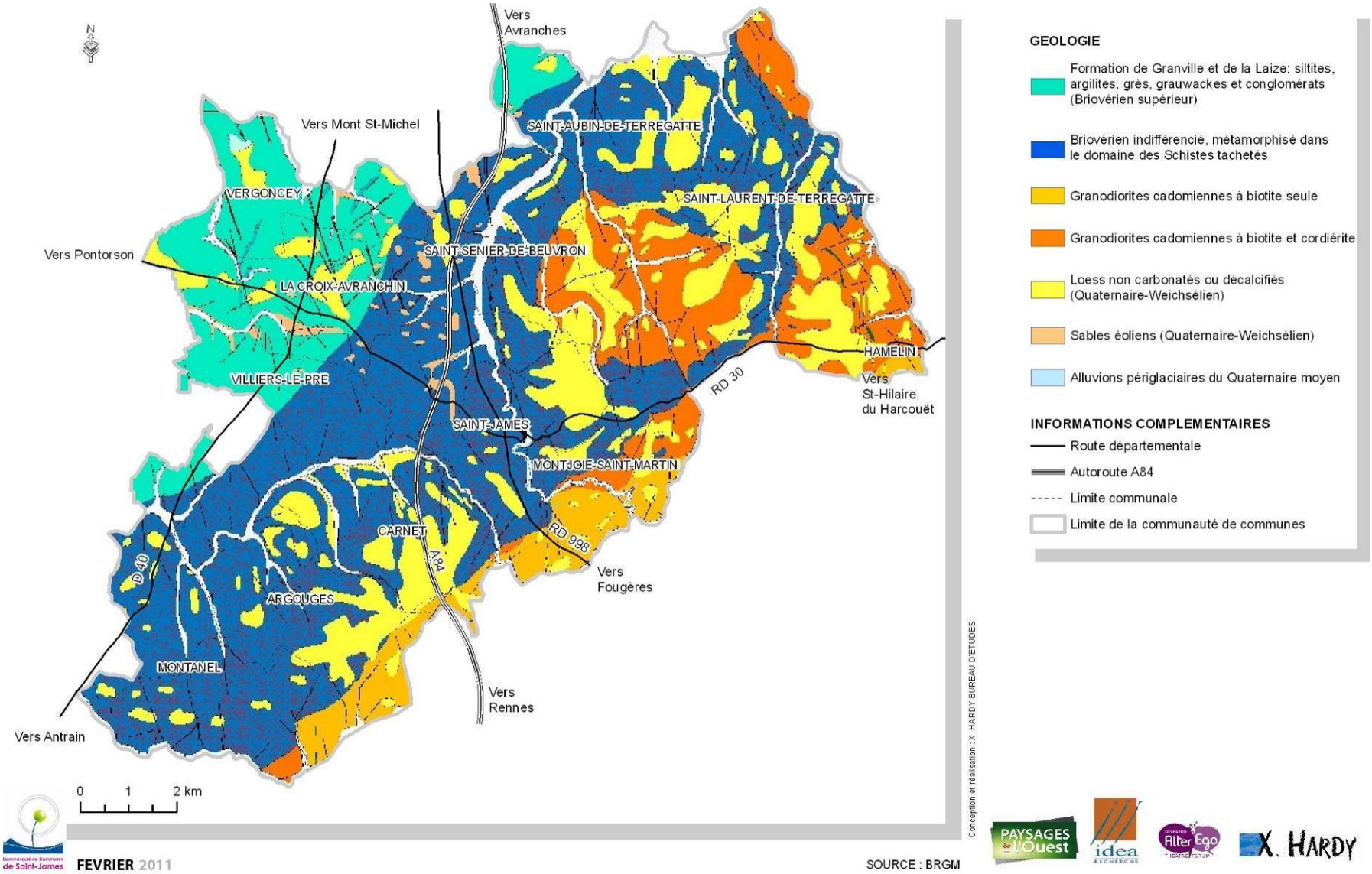
Le territoire de la communauté de communes de Saint-James repose sur trois grands types de substrats géologiques orientés Sud-Ouest / Nord-Est :

- les granodiorites cadomiennes à biotite seule ou avec cordiérite sur une petite frange Sud du territoire (*Sud d'Argouges, de Carnet, de Saint-James, de Montjois-Saint-Martin et toute la commune de Hamelin*),
- le Briovérien indifférencié sur la majeure partie du territoire,
- la formation de Granville et de la Laize sur les communes du Nord-Ouest (*Vergoncey, La Croix-Avranchin et Villiers-le-Pré*).

On retrouve sur l'ensemble du territoire de nombreuses taches de Loess non carbonatés ou décalcifiés avec notamment autour du lieu-dit la Videlais, la présence d'un socle composé de Loess et de Granodiorites cadomiennes.
Les fonds de vallées reposent sur des alluvions périglaciaires du quaternaire moyen.
Sur le territoire de la communauté de communes, il existe deux carrières en activité : celle exploitée par les Granits d'Atrée sur Saint-James et celle exploitée par l'entreprise Lainé SA sur Montanel.

La carte géologique est présentée ci-après.

GEOLOGIE
SCHÉMA GÉOLOGIQUE



FEVRIER 2011

SOURCE : BRGM

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

C. Hydrogéologie

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (*BRGM*) a répertorié au total 106 forages, sondages, puits, sources ou carrières sur le territoire de la communauté de communes. Ils sont récapitulés dans le tableau inséré en annexe 1, localisés sur les cartes A0 et la carte du réseau hydrographique. Leur répartition selon les communes est présentée dans le tableau ci-après.

Communes	Nombre de forages, puits, sondages, sources ou carrières
Argouges	9
Carnet	6
Hamelin	3
La Croix-Avranchin	5
Montanel	6
Montjoie-Saint-Martin	9
Saint-Aubin-de-Terregatte	15
Saint-James	22
Saint-Laurent-de-Terregatte	22
Saint-Senier-de-Beuvron	6
Vergoncey	0
Villiers-le-Pré	3
TOTAL	**106**

Figure 7 : Nombre de forage par commune – Source : BRGM

Il est important de noter que cet inventaire ne comptabilise que les forages ou puits déclarés. Il en existe donc très probablement un nombre plus important sur l'aire d'étude. Les forages sont principalement situés sur les communes de Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Laurent-de-Terregatte et Saint-James. En revanche, aucun forage ou puits n'a été déclaré au BRGM sur la commune de Vergoncey.

Les différentes utilisations sont :

- l'eau potable (*8 forages*),
- l'usage privé (*3*),
- l'usage agricole (*44*) dont 11 sont liés à l'irrigation ou à l'aspersion,
- la construction (*4*),
- la géothermie (*9*).

38 sondages ne font l'objet d'aucune information quant à leur utilisation. **Ces forages sont autant de points fragiles en termes de pollution des eaux souterraines. En effet aucune protection n'est mise en place contre le ruissellement des eaux pluviales.**

Les forages, sondages, puits sont localisés sur la carte du réseau hydrographique présentée ci-après.

II. Gestion de l'eau

A. Réseau hydrographique

1. Présentation générale

Le réseau hydrographique est dense sur le territoire et appartient à trois bassins versants principaux :
- le bassin versant de la Sélune, sur une large moitié Est,
- le bassin versant du Couesmon sur une petite moitié Ouest,
- les bassins versants côtiers des ruisseaux du Hamel et de la Braise concernant les communes de Vergoncey et de la Croix-Avranchin.

➢ ***BASSIN VERSANT DE LA SELUNE***

La **Sélune** longe la limite Nord-Est du territoire de la communauté de communes. Elle prend sa source à Saint-Cyr-du-Bailleul et se jette dans la baie du Mont Saint-Michel.
Sur sa partie aval, deux barrages importants sont présents sur son cours sur la commune de Saint-Laurent-de-Terregatte :
- le barrage de Vézins,
- le barrage de la Roche qui boit.

Sur le territoire, son principal affluent est le **Beuvron**. Il prend sa source à l'Ouest de la commune de Parigné, en Ille-et-Vilaine. Après un parcours d'une trentaine de kilomètres, il rejoint la Sélune au lieu-dit la Houssaye sur la commune de Saint-Aubin-de-Terregatte. Son principal affluent sur le territoire est le ruisseau de Saint-Aubin-de-Terregatte qui prend sa source au droit du lieu-dit Saint-Denis sur la commune de Montjoie-Saint-Martin.

➢ ***BASSIN VERSANT DU COUESNON***

Le tiers Sud-Ouest du territoire est inclus dans le bassin versant du Couesnon. Ce secteur est traversé par le ruisseau du **Loison**, du **Guerge** et du **Tronçon**.
Le ruisseau du Loison prend sa source sur la commune de la Croix-Avranchin au droit du lieu-dit Les landes. Il rejoint le Couesnon au droit des communes de Sacey et d'Aucey-la-Plaine.
Le Guerche prend sa source en limite communale de Montours et rejoint le Couesnon sur la commune de Sacey. Elle traverse notamment, d'aval en amont, les communes de Montanel, d'Argouges puis suit les limites de la Croix-Avranchin, Carnet, Villiers-le-Pré puis Saint-James.
Le ruisseau du Tronçon prend sa source en limite communale de Carnet. Il longe ensuite le Sud d'Argouges puis le Sud de Montanel et rejoint le Couesnon sur la commune d'Antrain

➢ ***BASSINS VERSANTS COTIERS***

Le ruisseau de la Braise prend sa source sur la commune de Vergoncey, au droit de la Moire. Il suit ensuite les limites Est de Vergoncey avant de sortir du territoire de la communauté de communes. Il se jette ensuite dans la Baie du Mont-Saint-Michel.
Le ruisseau du Hamel prend sa source sur la commune de la Croix-Avranchin, au droit du lieu-dit la Massure. Il suit ensuite les limites Ouest de Vergoncey avant de sortir du territoire de la communauté de communes. Il se jette ensuite dans la Baie du Mont-Saint-Michel.
La carte « Réseau hydrographique » est présentée ci-après.

2. Données débimétriques

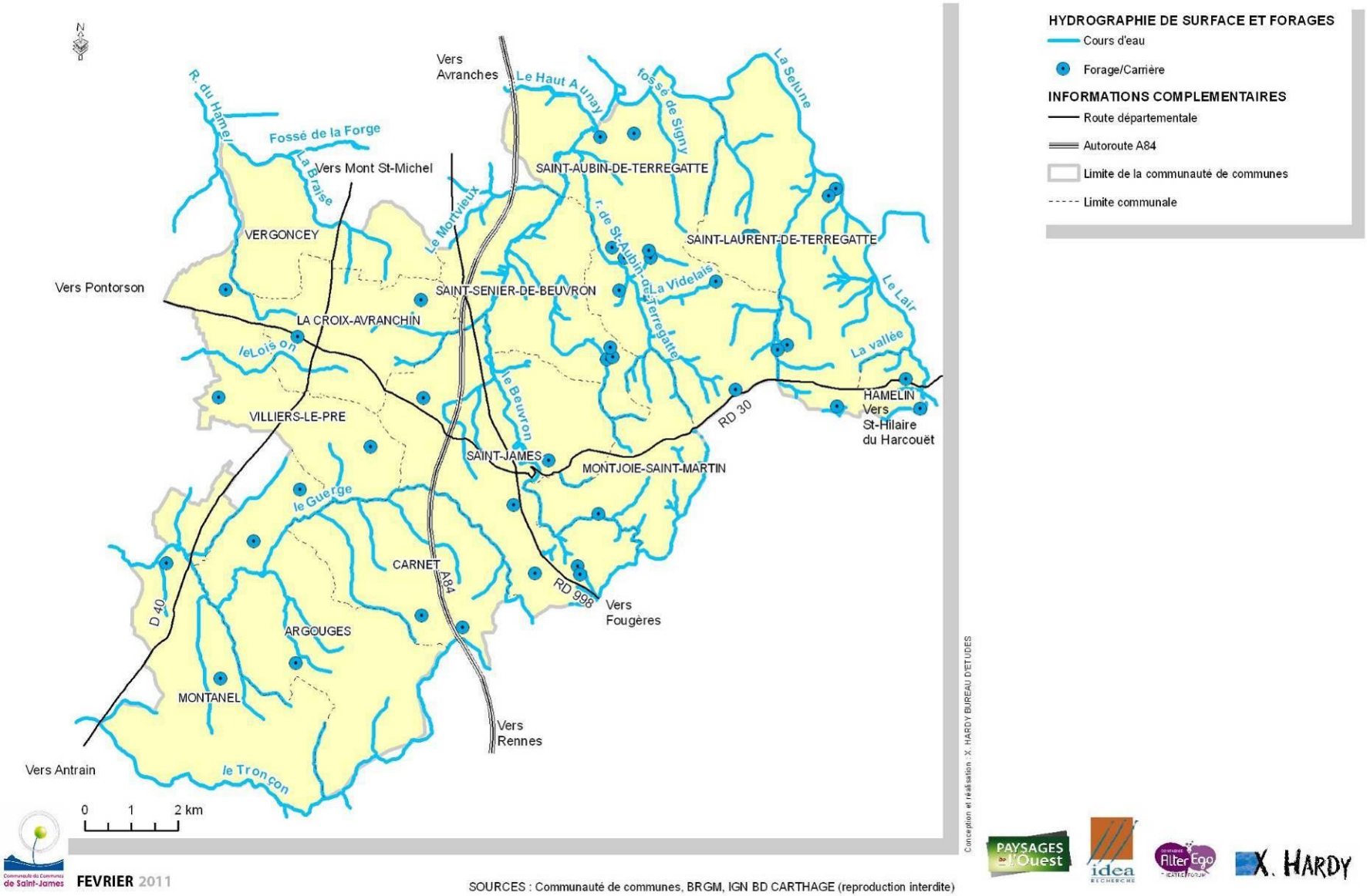
Il existe sur les cours d'eau importants des stations de jaugeages donnant leurs caractéristiques débimétriques. A proximité du territoire de la communauté de communes, il existe quatre stations de jaugeage. Les principales caractéristiques sont présentées ci-après.

	Durée d'exploitation	Superficie du bassin versant (Km²)	Module(1) (m³/s)	QMNA5(2) (m³/s)	Q10(3) (m³/s)
La Sélune à Ducey (Vézins)	1933 - 2008	720	10	1.4	86
La Sélune à Saint-Aubin-de-Terregatte (Signy)	1990 - 2011	771	8.85	1.8	83
Le Beuvron à Saint-Senier-de-Beuvron	1994 - 2011	110	1.12	0.310	9.1
Le Couesnon à Antrain	1968 - 2009	710	7.11	1	64

Figure 8 : Données débimétriques - Source : Banque Hydro - Réseau National de Données sur l'Eau

Légende :
1) : Débit moyen annuel)
(2) : Débit mensuel minimal de retour cinq ans
(3) : Débit de cure de retour 10 ans
Les résultats de ces stations montrent des débits d'étiage très faible.

EAU
HYDROGRAPHIE



HYDROGRAPHIE DE SURFACE ET FORAGES
- Cours d'eau
- Forage/Carrière

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

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCES : Communauté de communes, BRGM, IGN BD CARTHAGE (reproduction interdite)

3. Qualité des eaux

a) QUALITE PHYSICO-CHIMIQUE

Il existe sur les cours d'eau importants des stations de prélèvements afin de surveiller la qualité des eaux superficielles. Plusieurs stations de suivi sont présentes soit sur le territoire, soit en aval immédiat. Les résultats sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

Cours d'eau	NO3	Matières phosphorées	MES	MOOX
Beuvron	Très Mauvaise	Moyenne	Très Mauvaise	
Sélune	Mauvaise	Bonne	Bonne	
Le Guerge	Très mauvais	Mauvais		Très mauvais
Le Tronçon	Très mauvais	Mauvais		Très mauvais

Figure 9 : Qualité des cours d'eau - Source : SAGE Sélune et SAGE Couesnon

Sur l'ensemble du territoire, les cours d'eau présentent une qualité mauvaise à très mauvaise pour les Nitrates (NO3). Cela confirme le classement en zone vulnérable en matière de pollution aux nitrates. De plus, le SAGE Sélune indique que les communes de la communauté de communes faisant partie du bassin versant, sont en zone d'action complémentaire car le secteur est en excèdent structurel pour les nitrates.
La qualité de l'eau pour les matières phosphorées est moyenne à bonne sur le bassin versant de la Sélune, alors qu'elle est mauvaise pour celui du Couesnon.
On note également que la qualité par rapport au paramètre MOOX est très mauvaise sur le Guerge et le Tronçon.
Pour le paramètre MES, la qualité du Beuvron est très mauvaise et celle de la Sélune est bonne.

b) QUALITE BIOLOGIQUE

Sur la Sélune et le Tronçon, un suivi de la qualité biologique est réalisé. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-après.

Cours d'eau	Macro-invertébrés	Diatomées
La Sélune	Bonne	Bonne
Le Tronçon	Moyen	/

Figure 10 : Qualité des cours d'eau - Source : SAGE Sélune et SAGE Couesnon

Les peuplements de macro-invertébrés reflètent les modifications de la qualité de l'eau mais également la qualité de l'habitat. D'après le suivi réalisé, la qualité biologique est bonne sur la Sélune et moyenne sur le Tronçon.
Les diatomées sont des algues sensibles aux polluants, peu sensibles aux facteurs étrangers à la pollution tel que le type de substrat. Elles possèdent une capacité d'intégration des facteurs environnementaux à moyen terme. Sur la Sélune, l'analyse des diatomées montre une eau de bonne qualité.

4. Classement DCE

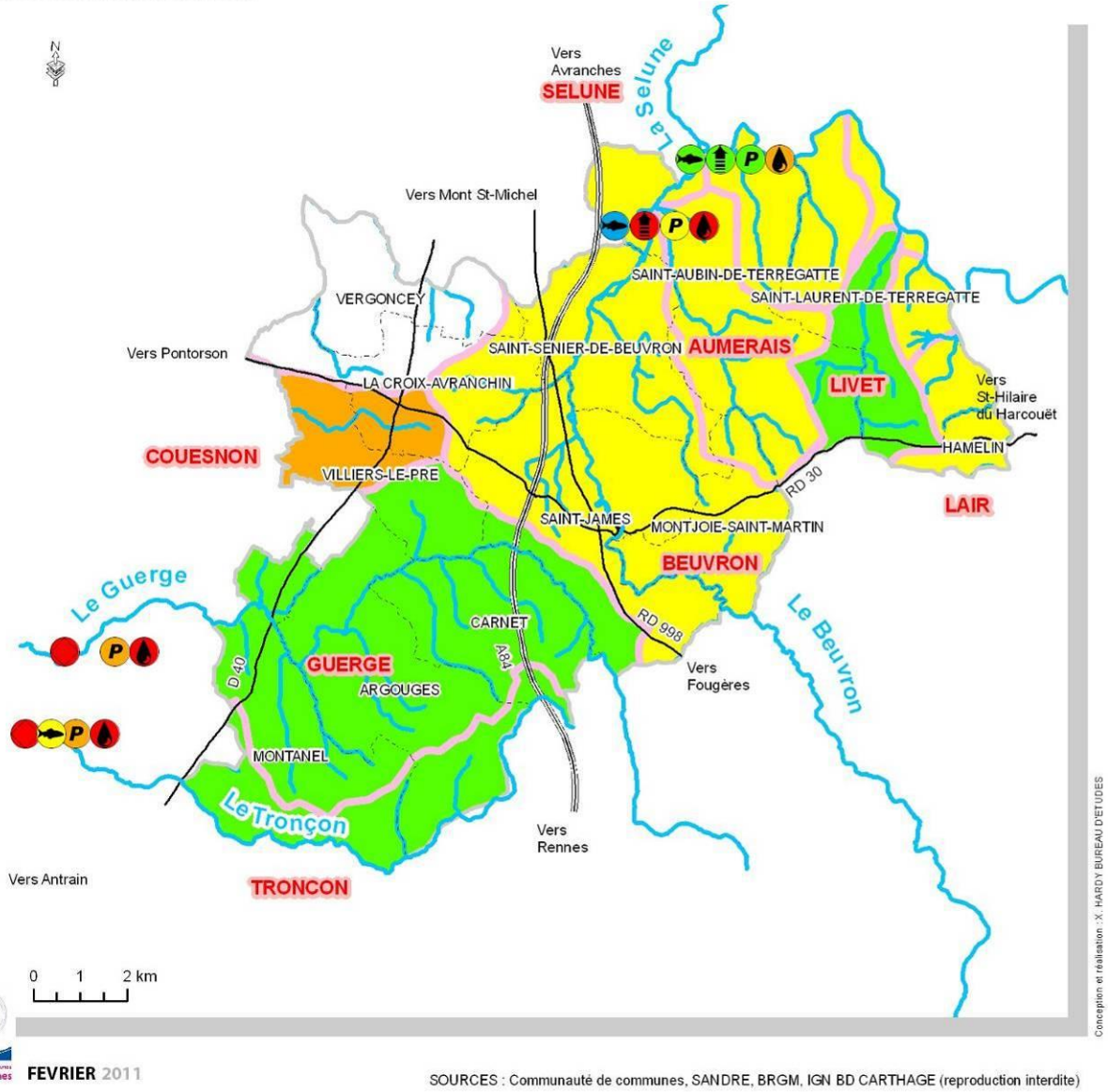
La Directive Cadre sur l'Eau fixe un objectif de bon état écologique des cours d'eau pour 2015, avec obligation de résultats. Dans ce contexte, l'Agence de l'eau a établi des fiches RNROE *(Risque de Non Respect des Objectifs Environnementaux),* qui, en fonction de différents paramètres, positionnent le cours d'eau en fonction de cet objectif.
Sur l'aire d'étude, l'Agence de l'Eau a identifié huit masses d'eau « cours d'eau ». Le tableau ci-après présente les différentes caractéristiques de ces masses d'eau par rapport à l'atteinte du bon état écologique en 2015.

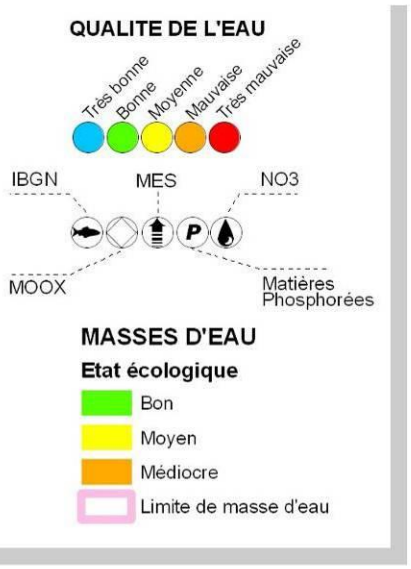
NOM	CODE	ETAT ECOLOGIQUE	OBJECTIF DE LA DCE
LA SELUNE DU PIED DU BARRAGE DE VEZINS AU BARRAGE DE LA ROCHE QUI BOIT	FRHR348	MOYEN	2021
RU LE LIVET	FRHR348-I9233000	BON	2021
LA SELUNE DU CONFLUENT DE L'AIRON (EXCLU) AU BARRAGE DE VEZINS	FRHR348	MOYEN	2021
LE LAIR DE SA SOURCE AU CONFLUENT DE LA SELUNE (EXCLU)	FRHR349	MOYEN	2021
LE BEUVRON DE SA SOURCE AU CONFLUENT DE LA SELUNE (EXCLU)	FRHR350	MOYEN	2021
COURS D'EAU DE L'AUMERAIS = ORGUEILLEU	FRHR350-I9261000	MOYEN	2021
LA SELUNE DU PIED DU BARRAGE DE LA ROCHE QUI BOIT . L'EMBOUCHURE	FRHR351	MOYEN	2027
LE COUESNON DEPUIS LA CONFLUENCE DE LA LOISANCE JUSQU'AU BARRAGE DU BEAUVOIR	FRGR0012	MEDIOCRE	2015
LE TRONCON DEPUIS ARGOUGES JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC LE COUESNON	FRGR0021	BON	2021
LA GUERGE DEPUIS FERRE (LE) JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC LE COUESNON	FRGR0022	BON	2021

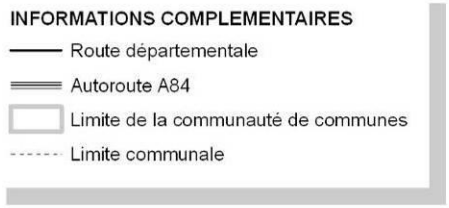
Figure 11 : Classification de la masse d'eau par rapport à l'objectif – Source : AELB

L'objectif d'atteinte du bon état écologique en 2015 sera respecté uniquement pour la masse d'eau le Couesnon. Pour les autres, l'objectif est repoussé à 2027 pour la « Sélune du pied du barrage de la Roche qui Boit à l'embouchure » et 2021 pour les autres.

La carte « Qualité de l'eau » est présentée ci-après.







Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCES : Communauté de communes, SANDRE, BRGM, IGN BD CARTHAGE (reproduction interdite)

B. Cadre organisationnel

Le territoire est inclus sur deux bassins versants, sur deux Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et deux Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) :

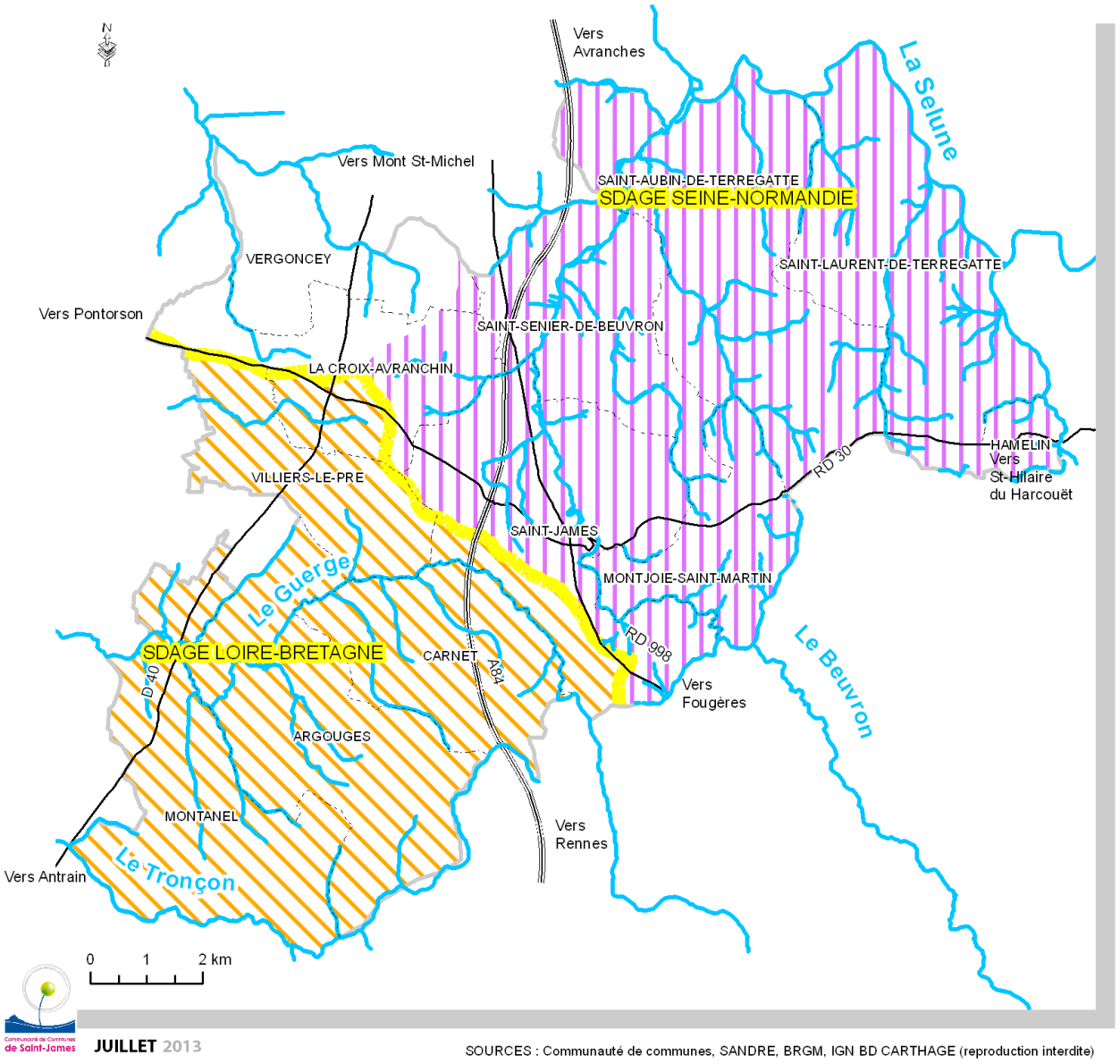
- SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Couesnon,
- SDAGE Seine-Normandie et SAGE Sélune.

Les bassins versants et le découpage en SDAGE et SAGE sont présentés sur la carte ci-après.

Communes	SDAGE	SAGE
Argouges	Loire-Bretagne	Couesnon
Carnet	Loire-Bretagne	Couesnon
Hamelin	Seine-Normandie	Sélune
La Croix-Avranchin	Seine-Normandie et Loire-Bretagne	Couesnon et Sélune
Montanel	Loire-Bretagne	Couesnon
Montjoie-Saint-Martin	Seine-Normandie	Sélune
Saint-Aubin-de-Terregatte	Seine-Normandie	Sélune
Saint-James	Seine-Normandie et Loire-Bretagne	Couesnon et Sélune
Saint-Laurent-de-Terregatte	Seine-Normandie	Sélune
Saint-Senier-de-Beuvron	Seine-Normandie	Sélune
Vergoncey	Seine-Normandie	/
Villiers-le-Pré	Loire-Bretagne	Couesnon

Figure 12 : Découpage SAGE et SDAGE – Source : Agences de l'eau et SAGE

Seule la commune de Vergoncey ne fait partie d'aucun SAGE.
La carte « Gestion de l'eau » est présentée ci-après.



GESTION
- SDAGE
- SAGE Sélune
- SAGE Couesnon

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

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

JUILLET 2013

SOURCES : Communauté de communes, SANDRE, BRGM, IGN BD CARTHAGE (reproduction interdite)

1. SDAGE Loire-Bretagne

L'ensemble du territoire de la commune de Brétignolles-sur-Mer est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) **Loire-Bretagne**.

Le nouveau SDAGE Loire – Bretagne a été adopté par le Comité de Bassin le 15 octobre 2009. Il couvre la période 2010-2015. Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent essentiellement :

- de la gestion et de la protection des milieux aquatiques,
- de la gestion qualitative de la ressource en eau,
- de la gestion quantitative de la ressource en eau,
- de la gestion des risques de crue et d'inondation.

Le SDAGE comporte 15 orientations fondamentales, classées en 4 rubriques :

- ***1- LA QUALITE DE L'EAU ET DES ECOSYSTEMES AQUATIQUES***
  - repenser les aménagements de cours d'eau,
  - réduire la pollution par les nitrates,
  - réduire la pollution organique,
  - maîtriser la pollution par les pesticides,
  - maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
  - protéger la santé en protégeant l'environnement,
  - maîtriser les prélèvements d'eau.
- ***2 - UN PATRIMOINE REMARQUABLE A PRESERVER***
  - préserver les zones humides et la biodiversité,
  - rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
  - préserver le littoral,
  - préserver les têtes de bassin versant,
- ***3 - CRUES ET INONDATIONS***
  - réduire les conséquences directes et indirectes des inondations.
- ***4 - GERER COLLECTIVEMENT UN BIEN COMMUN***
  - renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
  - mettre en place les outils réglementaires et financiers,
  - informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

2. SDAGE Seine Normandie

Les deux tiers du territoire sont inclus dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
Le SDAGE Seine Normandie a également fait l'objet d'une révision qui a été adoptée par le Comité de Bassin le 20 novembre 2009. Les orientations fondamentales pour la période 2010 – 2015 sont déclinées sous la forme de huit défis :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

3. SAGE Couesnon

Le projet de SAGE a été approuvé le 12 décembre 2013 par arrêté Interpréfectoral (Préfet Ille et Vilaine, Préfet de la Manche et Préfet de Mayenne et Préfet Bretagne). Le diagnostic, validé le 19 mars 2009, a permis de faire ressortir les principaux enjeux du SAGE :

- Restaurer la qualité de l'eau d'ici 2015
- Restaurer la qualité physique des cours d'eau et préserver les milieux aquatiques
- Assurer la libre circulation des poissons notamment migrateurs
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Préserver la baie du Mont Saint Michel
- Assurer l'organisation et la cohérence des actions à mener par les différents acteurs du bassin

4. SAGE Sélune

Ce SAGE porte la moitié Nord-Est du territoire. Il a été approuvé le 20 décembre 2007 et fixe des objectifs généraux :

- réduire les apports polluants,
- aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative,
- préserver la faune et la flore des milieux aquatiques,
- assurer l'alimentation en eau potable des populations,
- le devenir des barrages,
- favoriser le développement des loisirs aquatiques,

– apprendre à vivre avec la crue,
– améliorer la connaissance,
– assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin.

C. Eaux pluviales

Aucun schéma d'assainissement d'eaux pluviales n'a été élaboré sur le territoire de la communauté de communes.

D. Eaux usées

1. Assainissement collectif

Sur les douze communes du territoire, seulement sept possèdent un assainissement collectif. Les types de station, leur capacité nominale ainsi que leur charge actuelle sont récapitulées dans le tableau ci-après.

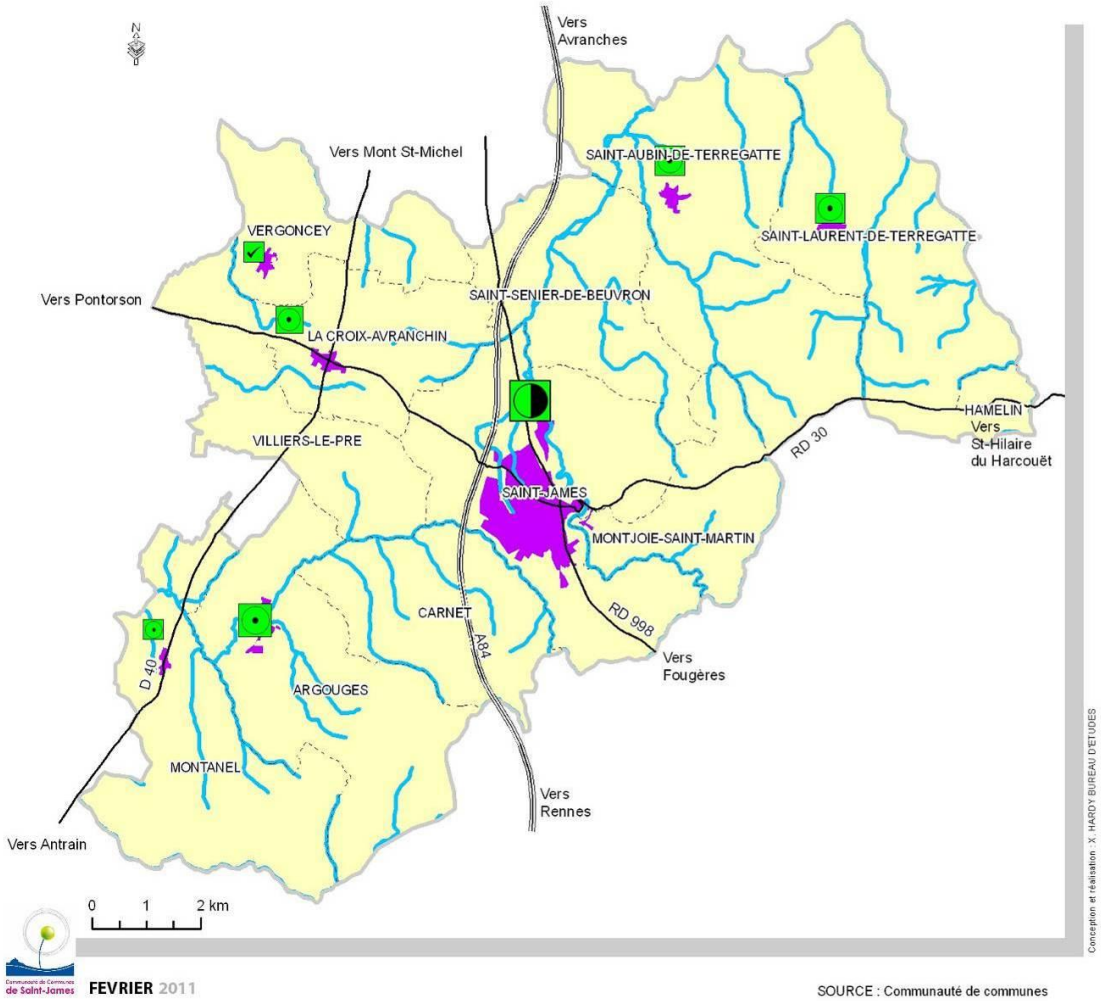
COMMUNE	TYPE	CAPACITE NOMINALE (EH)	CHARGE ACTUELLE (EH)
SAINT-JAMES	BOUES ACTIVEES - AERATION PROLONGEE	5500	2100
MONTANEL	LAGUNAGE NATUREL	150	130
ARGOUGES	LAGUNAGE NATUREL	400	235
LA CROIX-AVRANCHIN	LAGUNAGE NATUREL	300	280
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LAGUNAGE NATUREL	350	170
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LAGUNAGE NATUREL	350	32
VERGONCEY	FILTRE PLANTE DE ROSEAUX	175	57

Figure 13 : Caractéristiques des stations d'épuration – Source : SATESE 50

Mise à part celle de Saint-James, les stations d'épuration restent de petite taille. Ce sont pour la plupart des lagunages naturels. Pour toutes, les rapports du SATESE ont montrés des rejets respectant les normes. Aucune station n'est en surcharge actuellement. En effet, la plupart des stations sont :
– soit récentes (Saint-Aubin-de-Terregatte, Vergoncey),
– soit récemment agrandies (La Croix-Avranchin, Saint-Laurent-de-Terregatte).
Le SMAEP Baie Bocage signale qu'il réalise une étude de zonage d'assainissement sur la commune de Carnet et sur la faisabilité technique et financière d'un assainissement collectif sur le bourg.

La carte « Assainissement collectif » est présentée ci-après.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF STEP/ZONAGES



STATIONS D'EPURATION

- 5500 EH Boues activées Aération prolongée,
- 175 EH Filtre à Roseaux planté
- 150 EH, 300 EH, 350 EH, 400 EH — Lagunage naturel

Zonage d'assainissement

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Route départementale
- Autoroute A84
- Limite de la communauté de communes
- Cours d'eau

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCE : Communauté de communes

2. Assainissement individuel

Le SMAEP Baie Bocage a la compétence SPANC sur son territoire qui comprend toutes les communes de la communauté de communes de Saint-James sauf Hamelin.
Le diagnostic de l'ensemble des installations a été réalisé entre 2008 et 2013. La classification des installations est la suivante :

- Acceptable : installation conforme – visitée tous les 9 ans
- Acceptable à améliorer : installation considérée comme mal dimensionnée ou incomplète mais ne créant pas de nuisances – visitée tous les 9 ans
- Installation incomplète et créant des nuisances, à réhabiliter d'urgence (points noirs) – visitée tous les 5 ans
- Absence de dispositif – visitée tous les 5 ans.

Le résultat est présenté dans le tableau ci-après.

Communes	Nombre d'installations contrôlées	Acceptable	Acceptable à améliorer	A Améliorer	Points noirs	Non accessible
Carnet	188	15	29	43	97	4
Montjoie-Saint-Martin	90	6	31	22	30	1
Saint-Aubin-de-Terregatte	237	10	56	77	83	11
Saint-James	153	5	57	52	34	5
Saint-Laurent-de-Terregatte	179	16	71	42	50	0
Saint-Senier-de-Beuvron	126	5	26	32	62	1
TOTAL	**973**	**57**	**270**	**268**	**356**	**22**

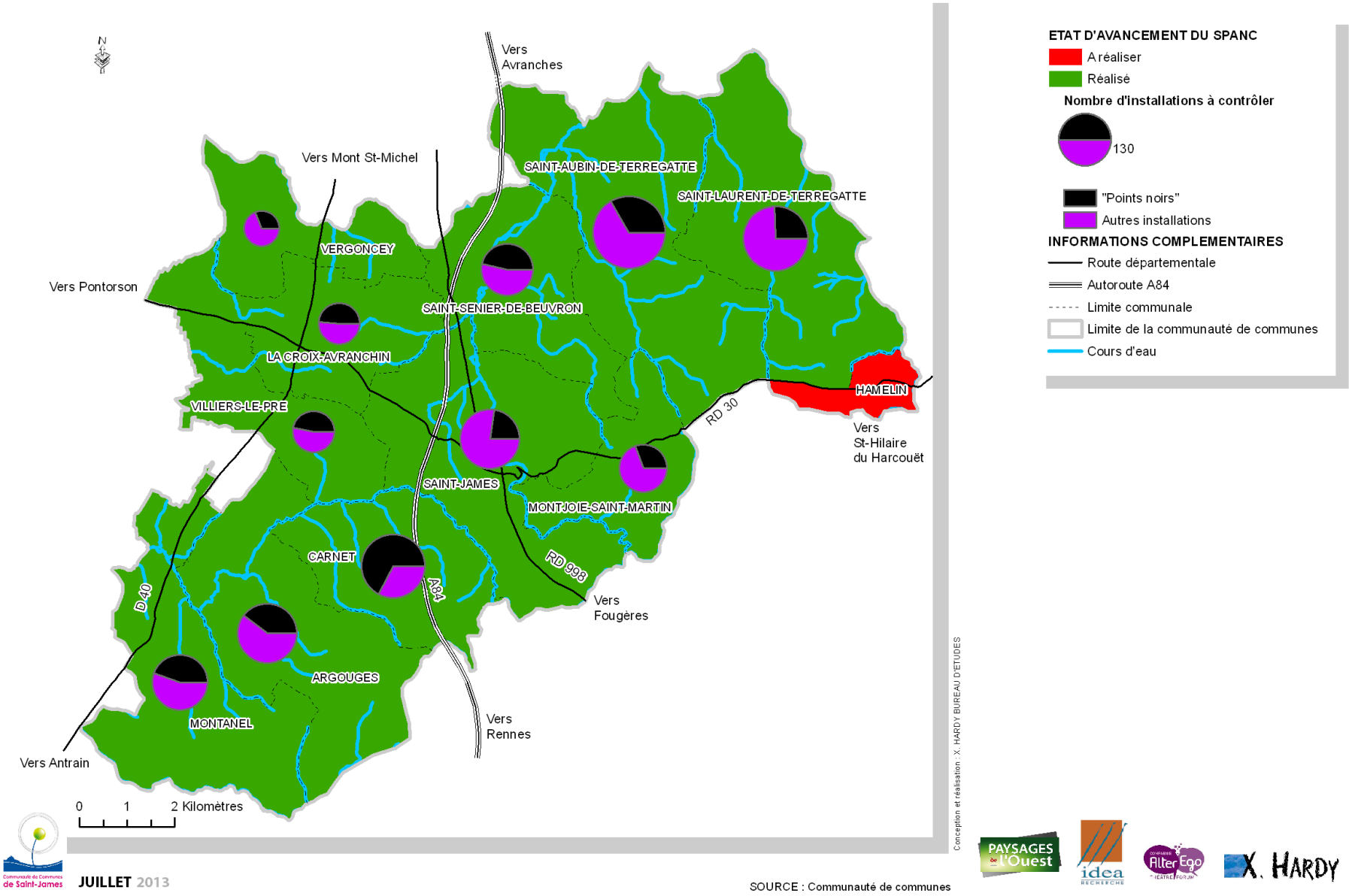
Figure 14 : Résultats du diagnostic SPANC – Source : SMAEP Baie Bocage

Le nombre d'installations d'assainissement autonome notées « Points noirs » est important. D'après le diagnostic du SPANC, ce classement est principalement dû au manque de place pour la mise en place d'un épandage et notamment pour les installations situées au cœur des bourgs.
A noter que le nombre « absence de dispositifs » sur Saint-Aubin-de-Terregatte et sur Argouges est non négligeable.
Le diagnostic du SPANC n'a pas été réalisé sur la commune d'Hamelin.
Toutes ces installations classées « Points noirs » sont autant de source de pollution. Au regard de la mauvaise qualité de l'eau sur le territoire et des objectifs fixés par les SDAGE et SAGE, la **performance de l'assainissement collectif ou non** est donc un point **important** à **prendre en compte** dans l'élaboration du PLUI.
La carte « Assainissement non collectif » est présentée ci-après.

3. Perspective d'évolution

Le projet de PLUI va se concrétiser par une densification de l'habitat et l'urbanisation de nouveaux secteurs ayant pour conséquence une augmentation des volumes en eaux usées. Cette augmentation de population et d'activités a été anticipée et prise en compte. En effet, au regard des faibles charges actuelles de la majorité des stations, les flux supplémentaires pourront être traités tout en garantissant un rejet de bonne qualité. Seule la station de Montanel, qui est actuellement à 87% de sa charge nominale, a une capacité limitée pour accepter de nouveaux volumes (*environ 20 habitants supplémentaires maximum*).
L'ouverture à l'urbanisation de dents creuses dans les hameaux devra être également compatible avec la capacité des terrains à accueillir un assainissement autonome.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF SPANC



Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

JUILLET 2013

SOURCE : Communauté de communes

E. Eau potable

Il existe deux syndicats de production d'eau potable sur le territoire :

- le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Saint-Hilaire-du-Harcouët qui dessert Hamelin,
- le Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable (SMAEP) Baie Bocage qui dessert toutes les autres communes de la communauté de communes.

1. SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët

Les eaux proviennent de la rivière le Glanon et sont traitées depuis la station de Milly (*hors territoire de la communauté de communes*). Le traitement de l´eau et sa distribution sont assurés par la STGS (*société de travaux, gestion et services*).
La qualité des eaux distribuées est conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation pour l'alimentation humaine. Toutefois, et compte tenu de l'absence de traitement d'affinage performant, la qualité de l'eau distribuée vis à vis du paramètre Odeur-Saveur est variable. Sur 11 contrôles effectués, deux dépassements de la référence de qualité Odeur- Saveur ont été observés en distribution.
La zone de distribution a été alimentée par de l'eau de bonne qualité bactériologique.

2. SMAEP Baie Bocage

Ce syndicat desservait en 2009, 27 158 habitants. Le service est exploité en régie.
Les eaux distribuées proviennent de plusieurs lieux récapitulés dans le tableau ci-après.

Nom	Commune	Lieu-dit	Type	Capacité
P1	Ducey	Montmorel	Puits à drains	150 m^3/h
FB2	Ducey	Montmorel	Forage	
FB9	Ducey	Montmorel	Forage	
Le Pont du Bateau	Saint Laurent de Terregatte	Le Pont du Bateau	Prise d'eau	350 m^3/h
La Houssaye	Saint Aubin de Terregatte	La Houssaye	Prise d'eau de secours	

Figure 15 : Caractéristiques des prises d'eau ou forage pour l'eau potable – Source : SMAEP Baie Bocage

Il existe deux prises d'eau de surface sur le territoire de la communauté de communes sur les cours d'eau du Beuvron et de la Sélune. Les périmètres de captage immédiat et rapproché ont été mis en place.
Les eaux sont ensuite traitées à la station de la « Gauberdière » à Saint-Aubin-de-Terregatte, d'une capacité de 500 m³/h.
En 2009, le SMAEP a produit 1 599 274 m³ depuis la prise d'eau de la Sélune et 492 979 m³ depuis les forages de Montmorel. L'historique des volumes montre que depuis 2005, les quantités prélevées n'ont cessé d'augmenter. De plus, il est important de noter que depuis 2008, le SMAEP importe respectivement 98 480 m³ en

2008 et 105 953 m³ en 2009 depuis le SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët. Cette eau transit par le syndicat Baie Bocage, depuis celui de Saint-Hilaire-du-Harcouët, directement vers la commune d'Isigny-le-Buat.
Les eaux distribuées sont de bonne qualité et respectent les normes. En effet, 100% des prélèvements effectués étaient conformes aussi bien pour les paramètres microbiologiques que physico-chimiques.

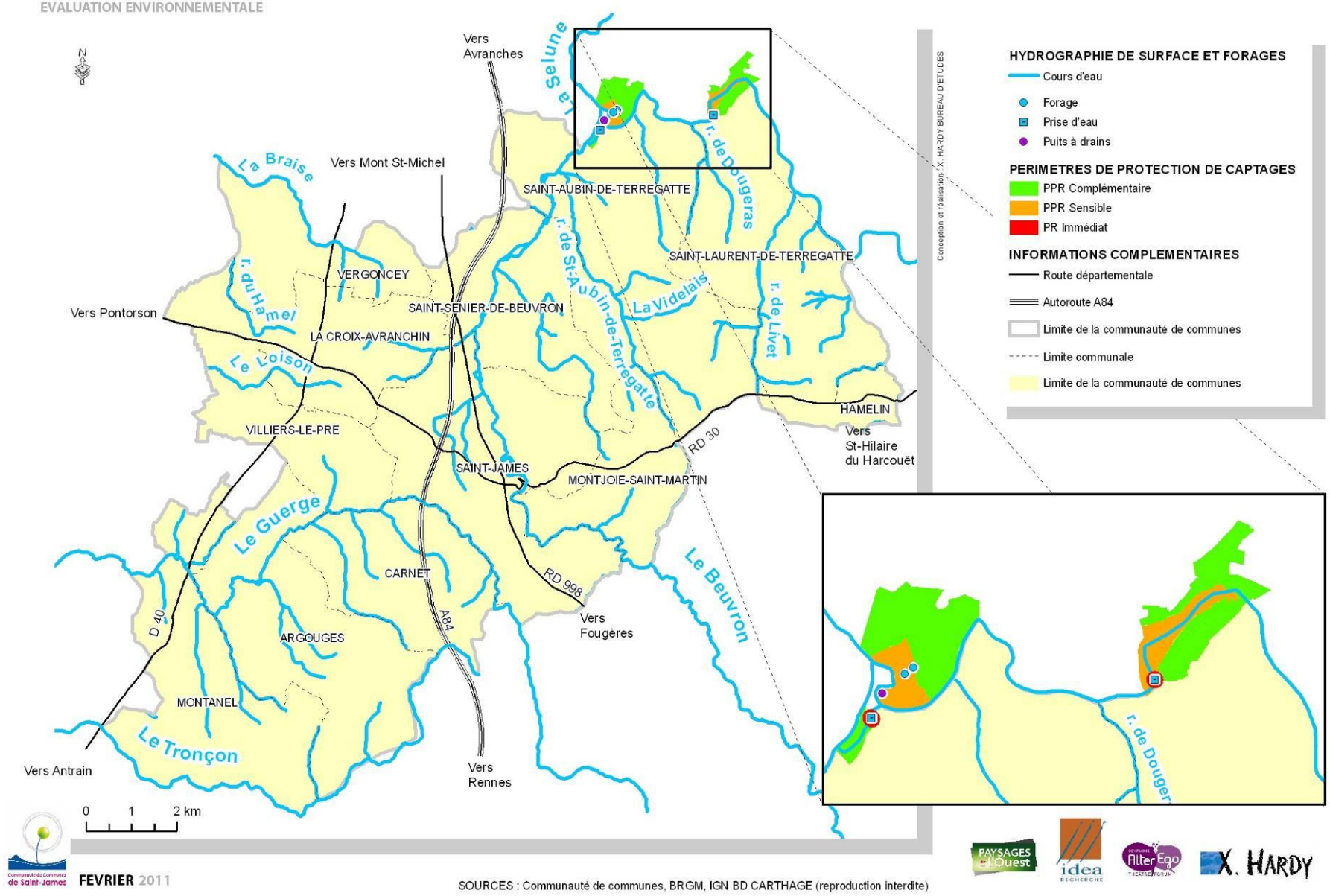
3. Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Un schéma Départemental d'alimentation en Eau Potable a été réalisé en 2000. Ce schéma visait à sécuriser les réseaux existants dans le but d'équilibrer les ressources et les besoins, en solutions de renforcement. Ainsi des travaux d'interconnexions structurantes ont été engagés entre les réseaux du SMAEP Baie Bocage et celui du SIAEP de Saint-Hilaire-du-Harcouët.
La carte « Eau potable » est présentée ci-après.

4. Perspective d'évolution

Le projet de PLU va se concrétiser par une densification de l'habitat et l'urbanisation de nouveaux secteurs ayant pour conséquence une augmentation des besoins en eau potable. Les travaux engagés d'interconnexions entre les deux SIAEP permettront de répondre à la demande croissante en eau potable.

EAU
AEP



FEVRIER 2011

SOURCES : Communauté de communes, BRGM, IGN BD CARTHAGE (reproduction interdite)

III. Milieux naturels et biodiversité

A. Bocage et boisement

1. Généralités

Les fonctions des haies et des bois sont aujourd'hui bien connues. Ils peuvent assurer à la fois un rôle :

- de brise-vent,
- de filtre pour la limitation du ruissellement,
- de stabilisation et de protection des berges,
- d'épuration naturelle des eaux notamment au niveau des teneurs en azote et phosphore,
- d'intérêt paysager,
- de production de bois.

Les haies et les bois présentent également une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction… pour de nombreuses espèces. Leur intérêt dépend de leur nature, de la hauteur de leur couvert végétal, de leur densité, de leur formation (une ou plusieurs strates), de leur localisation et de leur connexion.

2. Méthodologie

La communauté de communes de Saint-James a réalisé un inventaire des haies sur son territoire. Il a été mené de la manière suivante sur chaque commune :

- **1ère phase** - une réunion d'information et de concertation afin d'expliquer la démarche et d'identifier les référents,
- **2ème phase** - une réunion sur le terrain avec le technicien de la communauté de communes et les référents,
- **3ème phase** – inventaire sur le terrain (toutes les haies sont inventoriées – pas de prélocalisation) et saisie information,
- **4ème phase** – consultation des cartes en mairie avec permanence du technicien une demie journée pour recueillir les remarques,
- **5ème phase** – validation de l'inventaire par le conseil municipal.

Pour chaque haie, les éléments suivants sont renseignés :

- la position dans le bassin versant,
- la position par rapport à la pente,
- la présence d'un talus,
- la présence d'un fossé,
- le nombre de connexions entre les haies,
- la typologie,
- l'âge,
- le pourcentage de recouvrement,

– le nombre d'essences ligneuses qui compose la haie.

Ces critères permettent de déterminer l'importance du **rôle anti-érosif** de la haie et d'apprécier sa **qualité paysagère**.

3. Résultats

Les résultats sont récapitulés dans le tableau et la carte ci-après. Ils présentent l'ensemble des résultats de manière indifférenciée par rapport au niveau de validation.

COMMUNE	SURFACE BOIS (HA)	SURFACE BOISEE / SURFACE COMMUNALE (%)	LINEAIRE HAIE (ML)	ML/HA
ARGOUGES	94	6	96 803	61
CARNET	15	1	61 048	60
HAMELIN	15	6	11 739	49
LA CROIX AVRANCHIN	16	1	19 512	18
MONTANEL	263	17	59 898	46
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	62	8	32 966	48
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	59	3	49 487	24
SAINT-JAMES	80	4	82 643	47
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	82	7	49 520	47
ST LAURENT DE TERREGATTE	121	7	58 273	38
VERGONCEY	55	7	24 614	34
VILLIERS-LE-PRE	4	1	34 097	43
TOTAL	**864**	**5.87**	**580 600**	**42**

Figure 16 : Résultats des inventaires de haies – Source : Communauté de communes de Saint-James

Rapportée à la surface communale, Montanel présente le plus fort pourcentage de surface boisée. Les communes les moins boisées sont Carnet, la Croix-Avranchin et Villiers-le-Pré.

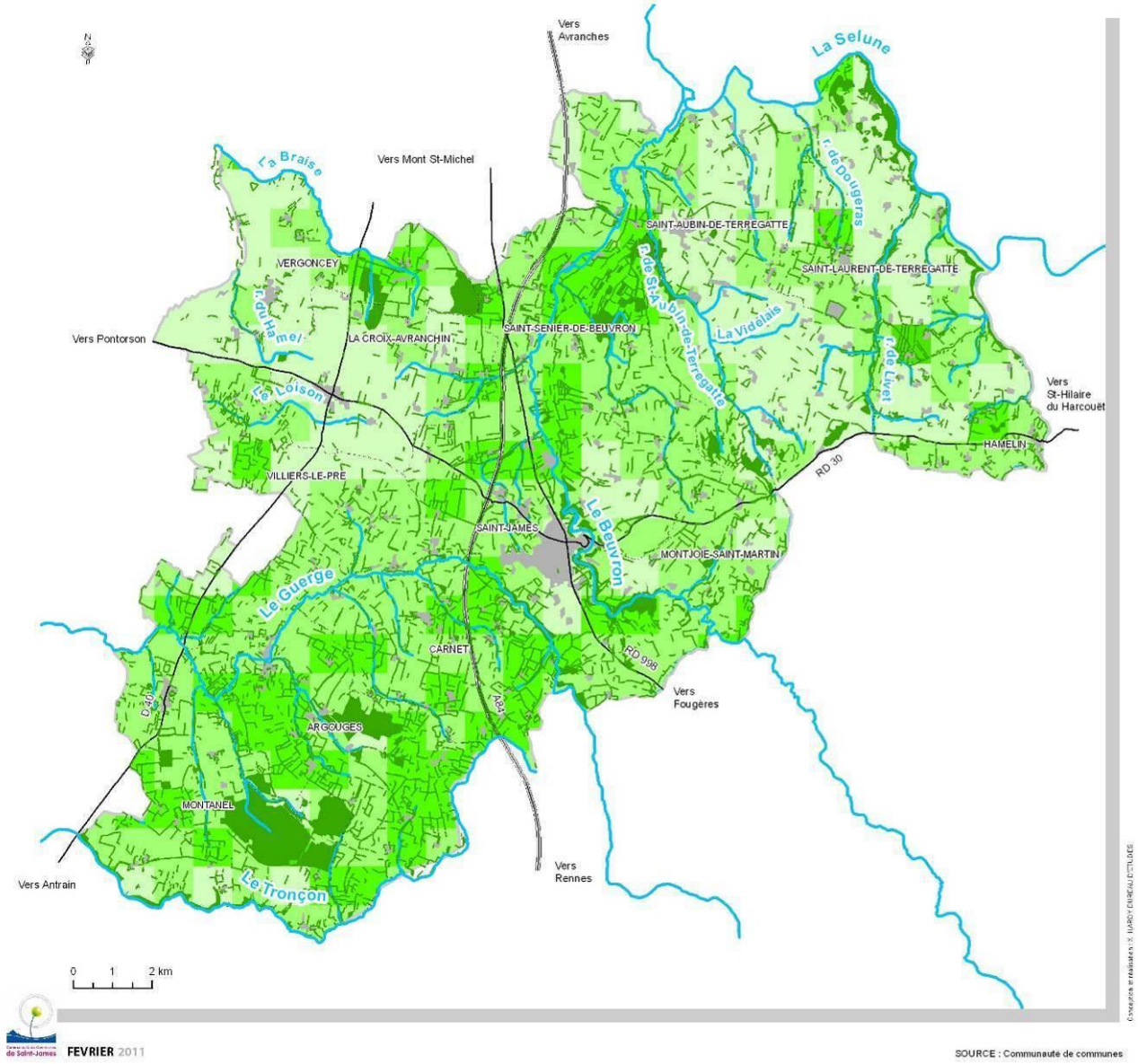
De manière générale, le maillage de haies sur le territoire de la communauté de communes est démantelé à très démantelé. A l'échelle des communes, Argouges présente le linéaire de haie le plus important et Hamelin le plus petit. Rapporté à la surface de la commune, Argouges présente encore la plus grande densité de haie. En revanche, la Croix-Avranchin et Saint-Aubin-de-Terregatte présente une densité faible de haies.

A l'échelle des bassins versants, les haies sont plus denses sur le bassin versant du Couesnon, plus lâche sur celui de la Sélune et notamment sur sa partie aval, et très lâche sur les bassins versants côtiers.

On note également que la densité des haies est plus forte le long des coteaux abrupts et devient très faible sur les zones de faible pente comme notamment sur la commune de Vergoncey.

La lecture de la carte présentée page suivante montre aussi que les principales zones bâties sont situées dans les zones de maillage démantelé à très démantelé.

La carte « Bocage » est présentée ci-après.



MAILLAGE DE HAIES ET BOISEMENTS

- Haie
- Boisement

DENSITE DE HAIES (grille d'un demi km²)

- Maillage très démantelé (<27 ml/ha)
- Maillage démantelé (27-60 ml/ha)
- Maillage moyen (60-100 ml/ha)
- Maillage dense (>100 ml/ha)

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Principales zones bâties
- Route départementale
- Autoroute A84
- Limite de la communauté de communes
- Cours d'eau

NB : attention, cet inventaire n'a été validé que pour les communes de :
- Montjoie St Martin
- St-Aubin-de-Terregatte
- St-Senier-de-Beuvron

FEVRIER 2011

SOURCE : Communauté de communes

B. Inventaires des espaces naturels remarquables

La communauté de communes de Saint-James possède un patrimoine naturel intéressant principalement lié aux lits majeurs des cours d'eau. Il existe de deux zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables sur le territoire : ZNIEFF (*de type I et II*) et Zone Humide d'Importance International (*RAMSAR*).
Les zonages sont reportés sur la carte ci-après. L'échelle de précision des différents zonages est au 1/25 000ème.
Notons en limite du territoire la présence d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « Baie du Mont Saint-Michel » et d'une forêt de protection « Bois d'Ardenne » à Ducey.

➢ *ZONE HUMIDE D'IMPORTANCE INTERNATIONAL (RAMSAR)*

C'est une Convention qui s'applique aux zones humides ayant une importance internationale au point de vue écologique, botanique, zoologique, limnologique ou hydrologique.

La « **Baie du Mont Saint-Michel** » (ZH002) est classée en site RAMSAR. Sa superficie est de 45 800 ha. Elle concerne notamment l'extrême Nord des communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte.
La baie constitue un vaste écocomplexe, dont les différentes unités écologiques fonctionnent en étroite relation : secteurs immergés en permanence, immense estran sablo-vaseux unique en France, platiers rocheux, riches prés salés atlantiques correspondant à la plus vaste étendue nationale d'herbus. Ces superficies maritimes sont associées à des secteurs terrestres indissociables de l'écosystème baie, notamment pour les oiseaux d'eau : zones humides d'eaux douces et saumâtres périphériques, polders conquis sur la mer et largement mis en valeur. L'intérêt biologique, reposant sur une productivité remarquable, participe directement à la valeur patrimoniale, paysagère, sociale et économique de la baie.

➢ *ZNIEFF : ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE*

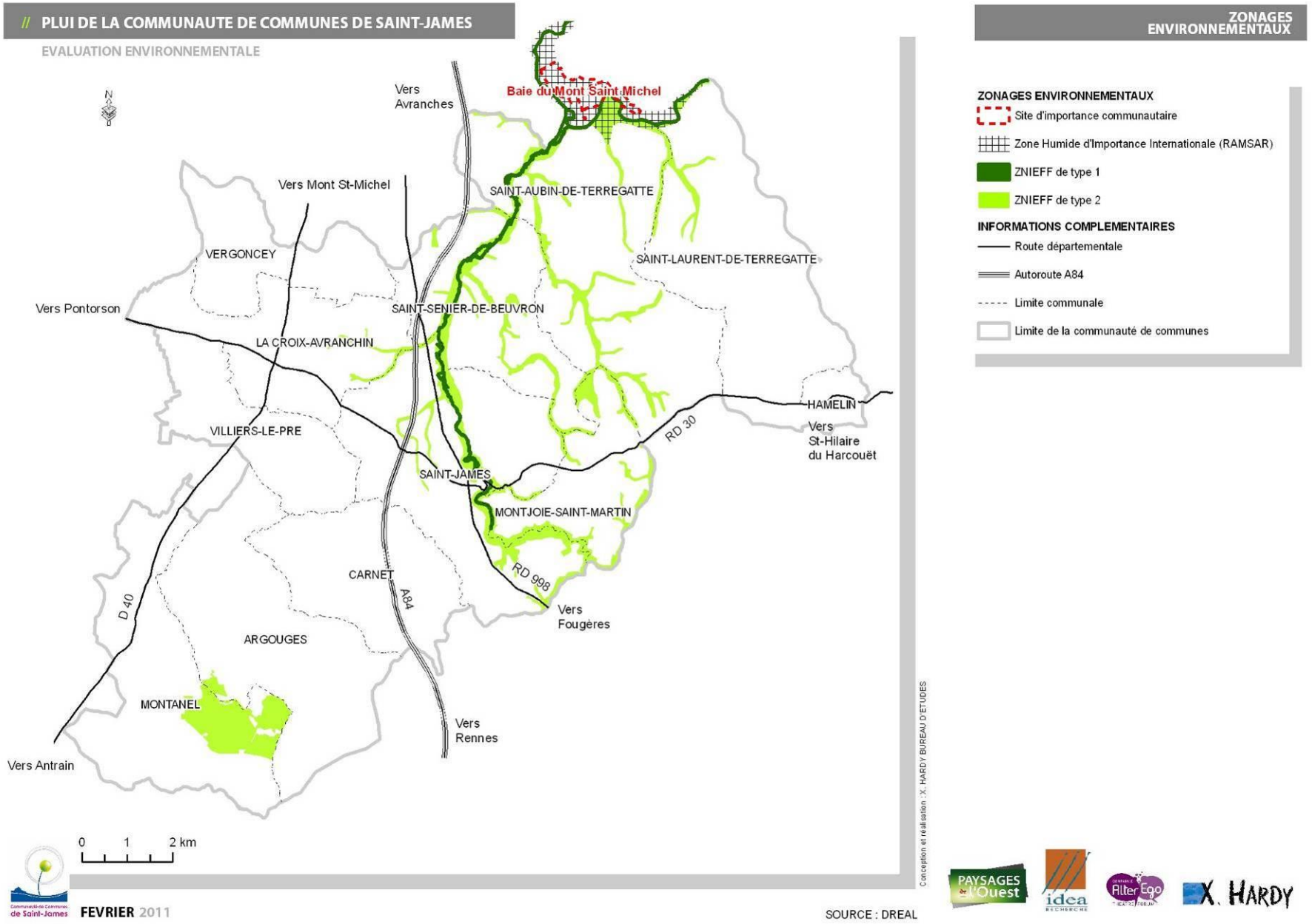
Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.
Znieff de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable. Exemples : pelouse calcicole, tourbière,….
Znieff de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes. Exemples : forêt, marais …
Par ailleurs, les ZNIEFF de type 1 font allusion à des espèces protégées par la loi de 1976, relative à la protection de l'environnement. Des textes insérés dans le code de l'urbanisme peuvent concerner les ZNIEFF ou y faire référence indirectement :
L'article L 110 oblige les collectivités publiques à assurer la protection des milieux naturels dans leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace et l'article L 122-1 sur les schémas directeurs indique que ceux-ci fixent les orientations compte tenu de la préservation des sites naturels.
Dans ce contexte, les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement ET de gestion de l'espace.
(Source : DIREN Pays de la Loire)

La communauté de communes de Saint-James compte 4 ZNIEFF, 2 de type I et 2 de type II. Elles sont présentées dans le tableau ci-après.

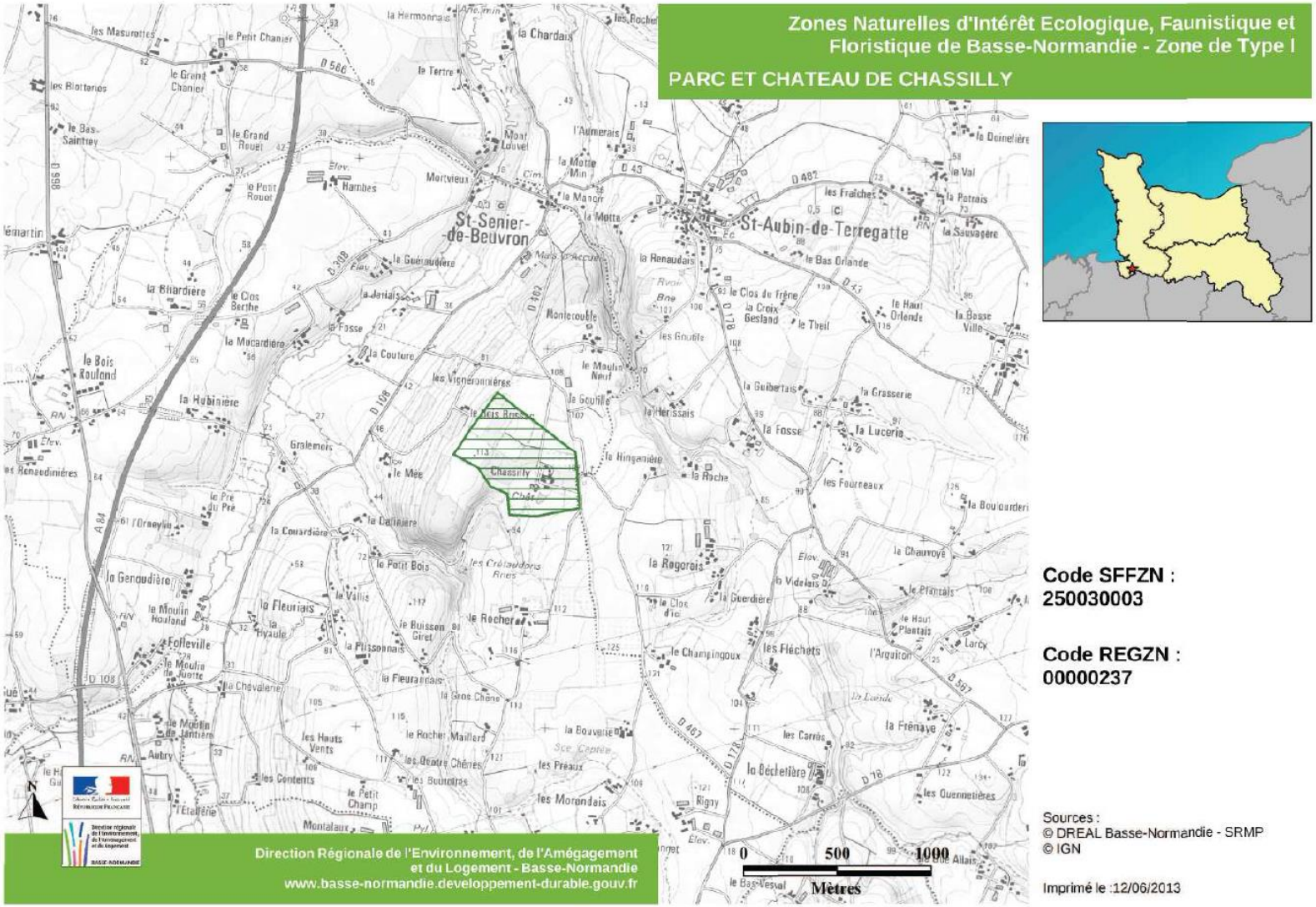
Nom de la ZNIEFF, n° de zone et Surperficie	Communes concernées	Milieux rencontrés déterminants
Type II : N°250014540 *Bois de Blanche lande* *232.6 ha*	Argouges, Montanel	Grande superficie boisée à pente faible. Présence d'une nappe temporaire se traduisant par un sol à horizon de pseudo-gley. Présence de tourbe dans les cuvettes les plus marquées et de légers bombements d'affleurement schisteux légèrement plus secs Intérêt botanique : végétation variée, nombreuses espèces rares et protégées avec notamment des secteurs de landes humides paratourbeuses Intérêt ornithologique : Site de nidification pour le pic cendré, le Pic noir, le Roitelet triple-bandeau, le Loriot… Intérêt entomologique : de nombreux coléoptères et papillons dont quelques espèces remarquables
Type II : N°250020114 *Basse-vallée de la Sélune et ses affluents* *2 765.6 ha*	La Croix-Avranchin, Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron	Basse vallée de la Sélune et de ses deux principaux affluents (le Beuvron et l'Oir). Intérêt entomologique : nombreuses espèces de orthoptères, de papillons dont certaines rares. Intérêt piscicole : présence de nombreuses frayères pour les salmonidés Intérêt ornithologique : zone de nidification et de reproduction de nombreuses espèces Intérêt mammalogique : présente de la marte Intérêt floristique : présence de végétation hygrophile peu commune
Type I : N°250020111 *La Sélune et ses principaux affluents – frayères* *63 ha*	Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron	Ensemble hydrographique caractérisé par des cours d'eau aux fonds pierreux et caillouteux et de bonne qualité biologique. Présence de nombreuses frayères à salmonidés (saumon atlantique, truite de mer, lamproie marine et de rivière)
Type I « parc et château de Chassilly »	Saint-senier de Beuvron Superficie : 25 ha	Intérêt mammalogique : secteur de reproduction de chiroptères

Figure 17 : ZNIEFF présentes sur le territoire - Source : DREAL

La carte « Zonages environnementaux » est présentée ci-après.


// PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX
Vers Avranches
Baie du Mont Saint Michel
Vers Mont St-Michel
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE
VERGONCEY
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE
Vers Pontorson
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON
LA CROIX-AVRANCHIN
HAMELIN
VILLIERS-LE-PRE
RD 30
Vers St-Hilaire du Harcouët
SAINT-JAMES
MONTJOIE-SAINT-MARTIN
CARNET
A84
RD 998
Vers Fougères
D 40
ARGOUGES
MONTANEL
Vers Rennes
Vers Antrain
0 1 2 km
FEVRIER 2011
SOURCE : DREAL
Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES
ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX
Site d'importance communautaire
Zone Humide d'Importance Internationale (RAMSAR)
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Route départementale
Autoroute A84
Limite communale
Limite de la communauté de communes

ZNIEFF de type 1 « Parc et Château de Chassilly »



C. Inventaires des zones humides

1. Rappels

L'intérêt des zones humides est dû aux différentes fonctions que remplissent ces milieux. Ces fonctions sont multiples mais ne sont cependant pas équivalentes pour toutes les zones humides.

1. La régulation du **régime hydraulique** *(stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux) ;*

2. L'**épuration des eaux superficielles** lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs *(azote et phosphore, principalement)* et en matières organiques ou minérales en suspension ;

3. La **biodiversité** qu'elles représentent, avec le rôle important de connections des unes par rapport aux autres *(circulation de la faune) ;*

4. La contribution à la variété et à l'esthétique du **paysage** rural et périurbain.

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides. Cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau et pour le maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

2. Méthodologie

Les structures porteuses des SAGE ont réalisé l'inventaire des zones humides. La méthodologie suivie est la même pour les deux SAGE :

- définition d'enveloppes de zones potentiellement humides à partir de la **prélocalisation** des zones humides et des corridors humides identifiés par la DREAL,
- reconnaissance de **terrain** systématique dans le parcellaire préalablement délimitées et vérification dans les zones adjacentes,
- **concertation** et prise en compte du savoir des acteurs locaux.

Les milieux humides ont été caractérisés sur le terrain, en premier lieu, par des critères floristiques. En l'absence de végétation caractéristique, des critères pédologiques ont été retenus : ont été classés en milieu humide les parcelles dont le sol présentait des indices d'hydromorphie (présence de pseudo-gley, de gley ou de tâches d'oxydo-réduction) dans les 40 premiers centimètres du sol.

L'inventaire est soumis dans un premier temps aux agriculteurs de la commune. S'il y a des points de désaccords, une vérification de terrain est alors réalisée. Ensuite, l'inventaire est présenté et validé en conseil municipal.

3. Synthèse des zones humides inventoriées

L'inventaire des zones humides a été lancé sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Saint-James par les deux structures porteuses des SAGE. Le tableau ci-après présente les résultats des inventaires par commune.

Commune	Surface de zone humide (ha)	%
ARGOUGES	114,46	6,87
CARNET	32,74	3,19
HAMELIN	8,93	3,55
LA CROIX-AVRANCHIN	30,58	2,80
MONTANEL	89,16	5,72
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	50,64	6,75
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	165,50	7,72
SAINT-JAMES	117,18	6,36
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	41,86	3,71
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	81,30	4,87
VERGONCEY	38,23	4,89
VILLIERS-LE-PRE	37,59	4,68
Total	**808,17**	**5,49**

Figure 18 : Résultats des inventaires de zones humides – Source : SAGE Couesnon et Sélune

Le territoire de la communauté de communes compte 808 ha de zones humides, ce qui correspond à 5,49% de la surface totale du territoire. Les communes présentant les plus forts pourcentages de zones humides sont, par ordre décroissant, Saint-Aubin-de-Terregatte, Argouges, Montjoie-Saint-Martin et Saint-James. A l'inverse, les communes présentant les plus faibles parts de zones humides sont La Croix-Avranchin, Carnet, Hamelin et Saint-Laurent-de-Terregatte.

D. Corridors écologiques et trame verte et bleue

1. Définitions

Les **corridors écologiques** sont des liaisons fonctionnelles entre des écosystèmes ou différents habitats d'une espèce ou d'un groupe d'espèces. Ces corridors permettent la circulation des espèces et des gènes nécessaires pour leur survie et leur évolution adaptative.
Les corridors écologiques sont donc très importants pour la conservation de la biodiversité et des écosystèmes, puisqu'ils permettent à une espèce d'accéder à sa zone de reproduction. Ils sont donc essentiellement des **milieux de circulation** dont les fonctionnalités sont complexes et reposent sur de multiples postulats (*quelles sont les espèces concernées ? à quel cycle de vie correspond l'habitat étudié ?* …). Précisons qu'un corridor pour une espèce donnée peut également être le lieu de reproduction pour une autre espèce. C''est typiquement le cas des rivières et de leurs abords : le lit mineur est le lieu de reproduction de certains poissons (*truite, saumon…)* mais le lit majeur, qui comprend les bordures boisée, sont le lieu de transit d'autres espèces (*oiseaux, mammifères…*).

Les fonctionnalités des corridors sont illustrées dans le schéma ci-après.

CLES DE LECTURE :

Habitat : Zone de vie d'une population animale et végétale
Conduit : Zone de **circulation** *(vallée, haie, …)*
Barrière : Obstacle à la circulation entraînant une **fragmentation** des habitats
Filtre : Zone de **franchissement** possible pour certaines espèces et **barrières** pour d'autres
Source : Zone de **forte diversité** favorable au **développement** des espèces et permettant la **colonisation** de nouveaux territoires
Puits : Zone **défavorable** au maintien des espèces *(mortalité importante)*

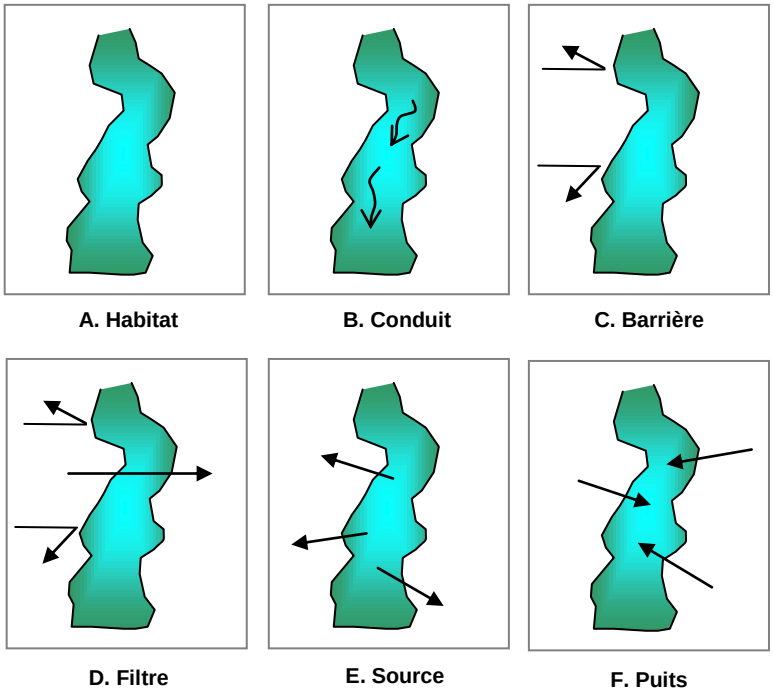


Figure 19 : Les six fonctions d'un corridor (Thorne 1993)

Ces corridors écologiques doivent, depuis le Grenelle 2, être retranscrits dans le cadre du PLU en terme de **trame verte et bleue**.

En effet, le Grenelle de l'Environnement 2ème cession (dit Grenelle 2) fait de la biodiversité une nouvelle priorité de l'action publique. La mesure phare consiste en l'instauration de la Trame Verte et Bleue (TVB).
L'article L. 371-1 du Code de l'environnement fixe le contenu des deux trames :
« II. - La trame verte comprend :
1° - tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
2° - les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
3° - les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14 (couverture végétale des bords de cours d'eau et des plans d'eau).
III. - La trame bleue comprend :
1° - les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
2° - tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
3° - les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III. »

2. Objectifs

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.
Dans ce contexte elle vise, notamment, à :
- la diminution de la fragmentation des écosystèmes et des habitats naturels et semi-naturels,
- l'identification et la liaison des espaces importants pour la préservation de la biodiversité,
- la facilitation des échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces,
- la possibilité de déplacement des aires de répartition des espèces et des habitats naturels,
- l'atteinte ou la conservation du bon état écologique,
- l'amélioration de la qualité et la diversité du paysage.

Les corridors offre une **double fonctionnalité :**

1- Fonctionnalité écologique : maintien d'une mosaïque de milieux favorisant le déplacement, la reproduction, le repos, le nourrissage des populations animales et végétales.
2- Fonctionnalité spatiale et paysagère : organisation et fonctionnement des espaces naturels en lien avec les activités humaines.

3. Méthodologie

Il est important de noter que les corridors écologiques sont de natures variables en fonction des groupes d'espèces. En effet, les zones de développement et de déplacement ne sont pas forcément les mêmes pour un oiseau, un mammifère ou un odonate.

Une identification exhaustive des corridors nécessiterait donc un inventaire sur la totalité des groupes faunistiques et floristiques sur un cycle biologique complet.

Ce travail exhaustif n'étant pas réalisable à l'échelle d'un PLUI, le travail d'identification des corridors écologiques dans le cadre de la présente étude s'est donc appuyé sur 4 phases :

- Phase 1 : une **étude bibliographique** contant sur les espèces déterminantes listées dans les inventaires des ZNIEFF, les espèces patrimoniales identifiées lors des différentes études d'impact menées sur le territoire, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (*SRCE*) de Basse-Normandie,
- Phase 2 : une **photo-interprétation** des grands milieux et des corridors potentiels,
- Phase 3 : une vérification **terrain** sur les **fragmentations potentielles**,
- Phase 4 : une **concertation** avec les élus lors des ateliers AEU.

Les résultats sont présentés ci-après.

Les déplacements faunistiques et floristiques ne s'apparentent pas aux limites communales. L'identification des corridors a donc été réalisée selon deux niveaux :

- une analyse sur un territoire vaste, permettant d'apprécier les connexions potentielles entre les milieux naturels du territoire et ceux des communes voisines,
- une analyse plus précise identifiant les corridors potentiels sur la communauté de communes de Saint-James.

4. Description des réservoirs de biodiversité et des sous-trames

NB : les réservoirs de biodiversité et les corridors sont définis au regard de la connaissance actuelle du territoire et de l'accessibilité des données dans la bibliographie. Ce travail devra être continuellement réactualisé et complété en tenant compte de l'amélioration des connaissances de la faune et de la flore du territoire de la communauté de communes de Saint-James et de ses abords.

Les réservoirs de biodiversité avérés sur le territoire de la communauté de communes de Saint-James sont :

- la vallée de la Sélune et affluents (*ZNIEFF de type 1 et 2*), vaste ensemble de cours d'eau aux nombreuses frayères à salmonidés,
- le bois de la blanche lande (*ZNIEFF de type 2*), aux zones tourbeuses présentant des intérêts botanique, ornithologique et entomologique.
- Le parc et le château de Chassilly (*ZNIEFF*)

D'autres réservoirs de biodiversité avérés localisés en périphérie de la communauté de communes de Saint-James ont été pris en compte, notamment le site Natura 2000 de la Baie du Mont-Saint-Michel et l'estuaire de la Sélune.

Il est à noter une faible connaissance de la présence des habitats et des espèces de cohérences Trame Verte et Bleue sur le territoire. Toutefois, des réservoirs de biodiversité potentiels ont été identifiés comme :

- la vallée du Guerche,
- le Bois de Jautais sur Argouges,
- le Bois du Bas Mouraine sur Vergoncey,
- le Bois des Renaudinières sur Vergoncey.

A partir de ces éléments et des inventaires haies, bois et zones humides présentés précédemment, deux sous-trames ont été identifiées:

- la sous-trame boisée et bocagère,
- la sous-trame humide et aquatique.

5. Description des corridors

Dans le cadre de cette étude, une **analyse visuelle** du réseau écologique par **photo-interprétation** et une **prise en compte** des **documents récents** à notre disposition ont été privilégiées. Les **corridors** ont été identifiés de manière à **relier** entre eux les **réservoirs de biodiversité** et **les corridors avérés**. Les **tracés les plus directs** ont été privilégiés. Pour les tracés les plus « longs » nous nous sommes également appuyés sur la **présence d'habitats relais**[1] potentiels.

Les corridors « humides » sont basés sur les résultats des inventaires réalisés par les SAGE et la trame identifiée dans le SRCE Basse-Normandie. Les inventaires issus d'un important travail de terrain ont permis d'identifier de manière approfondie la sous-trame « zone humide ».

Les corridors « cours d'eau » sont basés sur la BD-Carthage, ne disposant pas d'inventaire précis.

Les corridors « boisés » sont basés sur l'inventaire terrain des bois et des haies réalisé par la communauté de communes au regard de la perméabilité des espèces de cohérence de la sous trame « boisée ». Une densité bocagère a été calculée pour une maille de 0.5km² ce qui a permis de dégager des secteurs à forte et moyenne densité de haies favorables au déplacement de la faune. Les mailles de densité plus faible (entre 40 et 60 ml/ha) peuvent constituer des espaces relais potentiels.

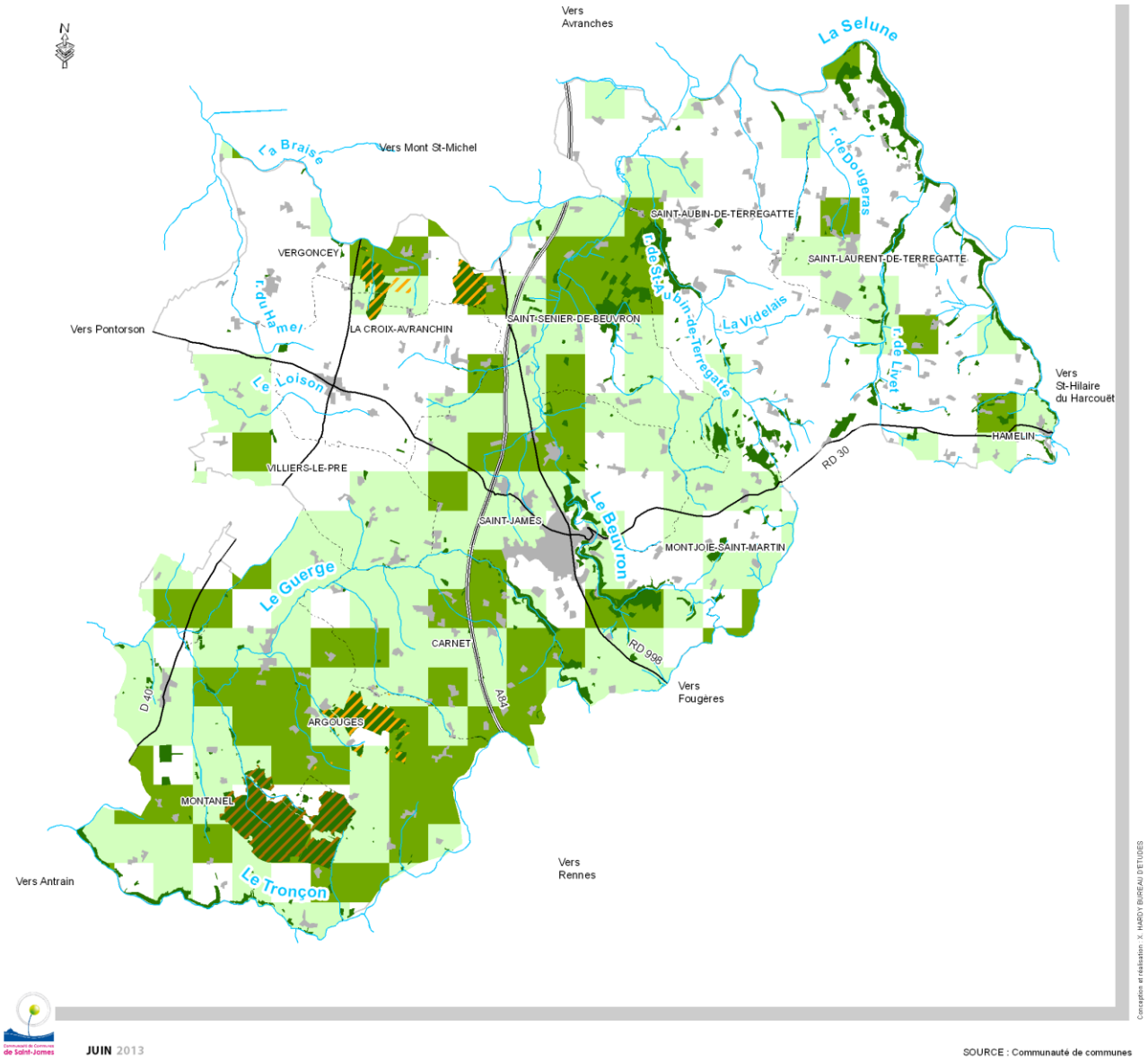
6. Corridors et fragmentations

Le réseau écologique d'un territoire est traversé par différents éléments pouvant induire une fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors.

Ces éléments de fragmentation des milieux existants peuvent être des routes, des voies ferrées, des ouvrages hydrauliques et l'urbanisation.

Les points de fragmentation ont été identifié au regard du réseau de transport (*Autoroute, routes nationales, routes départementale et voies ferrées*) et des barrages sur les cours d'eau identifiés notamment dans le SRCE.

[1] Milieu naturel pouvant servir de lieux de refuge ou de repos lorsqu'une espèce se déplace hors du réseau écologique.



TRAME VERTE & BLEUE
SOUS-TRAME BOISÉE

SOUS-TRAME "BOISEE"

- Réservoir de biodiversité avéré
- Réservoir de biodiversité potentiel
- Boisement
- Maillage de haies moyen à dense
- Espace relais potentiel
  Maillage démantelé (40-60 ml/ha)

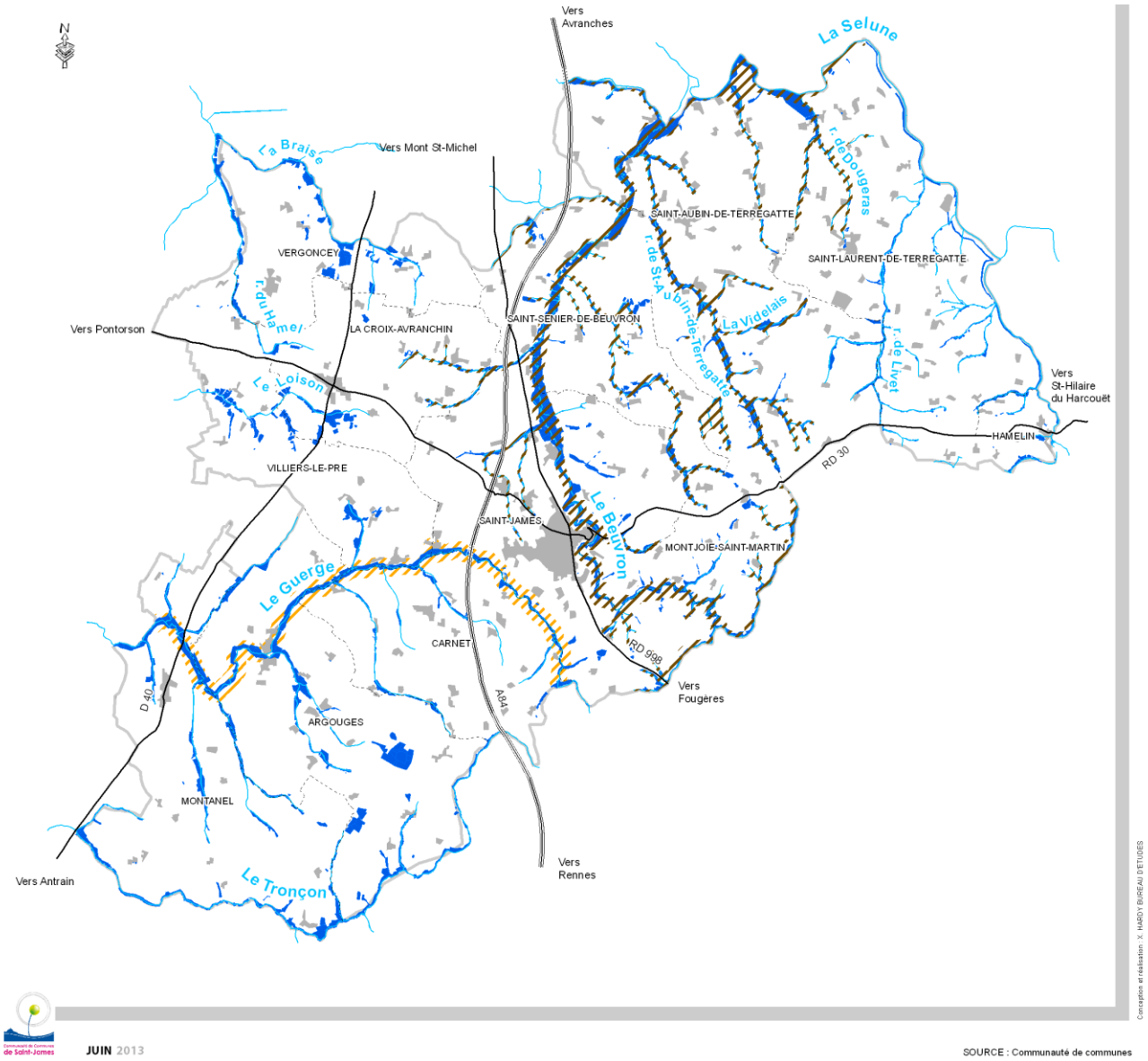
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Cours d'eau
- Principales zones bâties
- Route départementale
- Autoroute A84
- Limite de la communauté de communes

JUIN 2013

SOURCE : Communauté de communes

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES



TRAME VERTE & BLEUE
SOUS-TRAME HUMIDE

SOUS-TRAME "HUMIDE"

- Réservoir de biodiversité avéré
- Réservoir de biodiversité potentiel
- Cours d'eau
- Zones humides

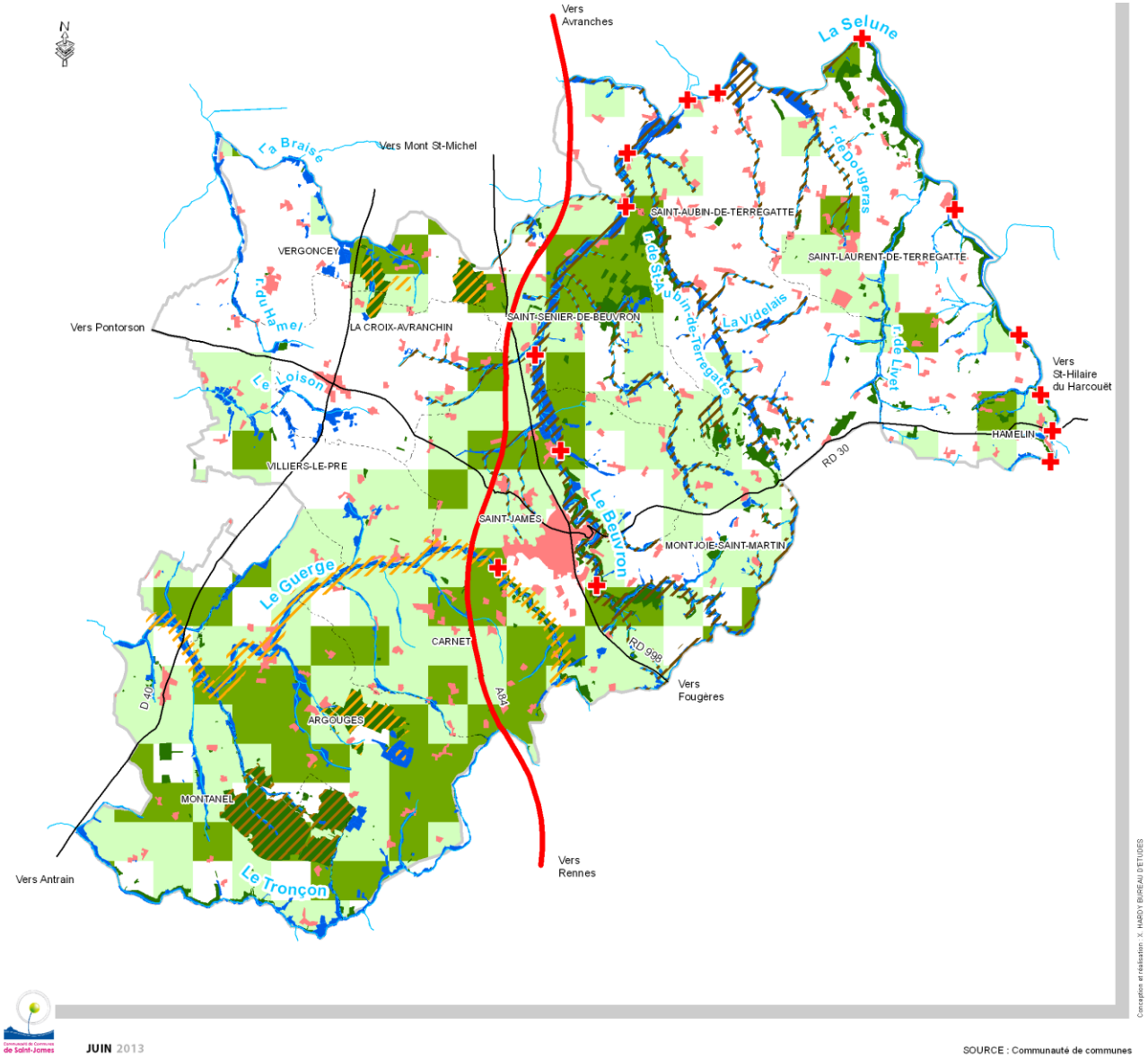
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Principales zones bâties
- Route départementale
- Autoroute A84
- Limite de la communauté de communes

JUIN 2013

SOURCE : Communauté de communes

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES



TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoir de biodiversité avéré
- Réservoir de biodiversité potentiel
- Zones humides
- Cours d'eau
- Boisement
- Maillage de haies moyen à dense
- Espace relais potentiel
  Maillage démantelé (40-60 ml/ha)

FRAGMENTATIONS POTENTIELLES

- Autoroute
- Principales zones bâties
- Autres fragmentations potentielles
- Route départementale

INFORMATION COMPLEMENTAIRE

- Limite de la communauté de communes

JUIN 2013

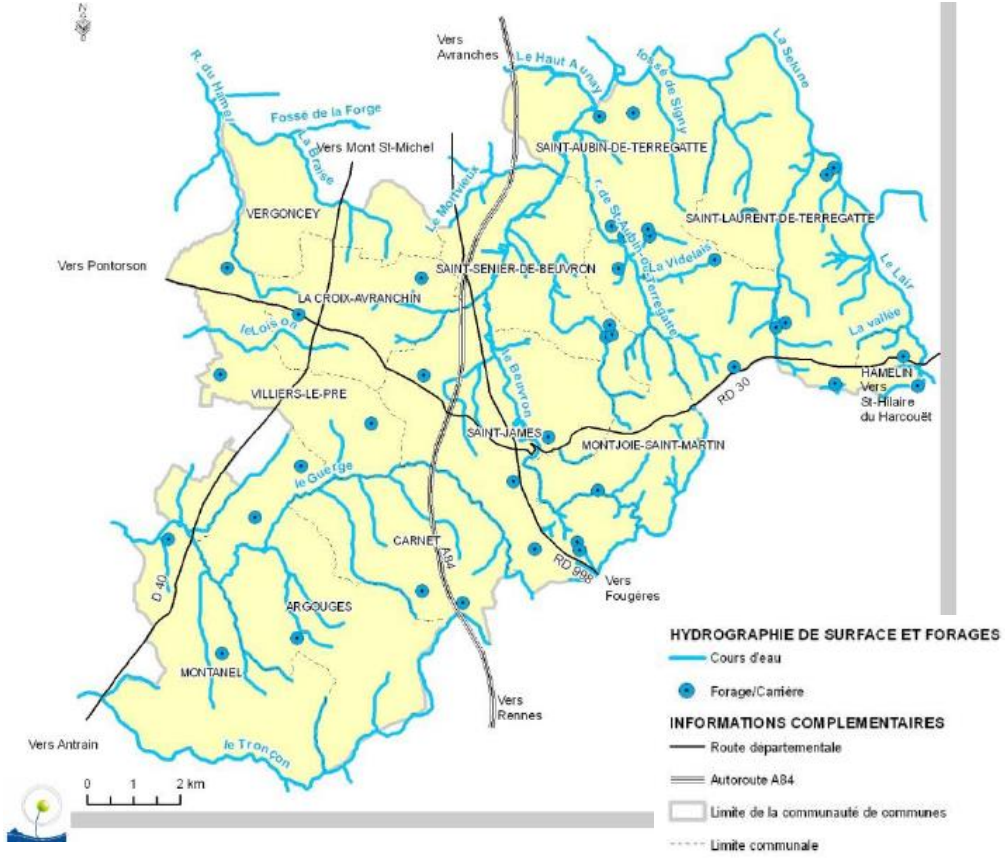
SOURCE : Communauté de communes

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

IV. Paysage

A. Les entités paysagères du territoire par commune

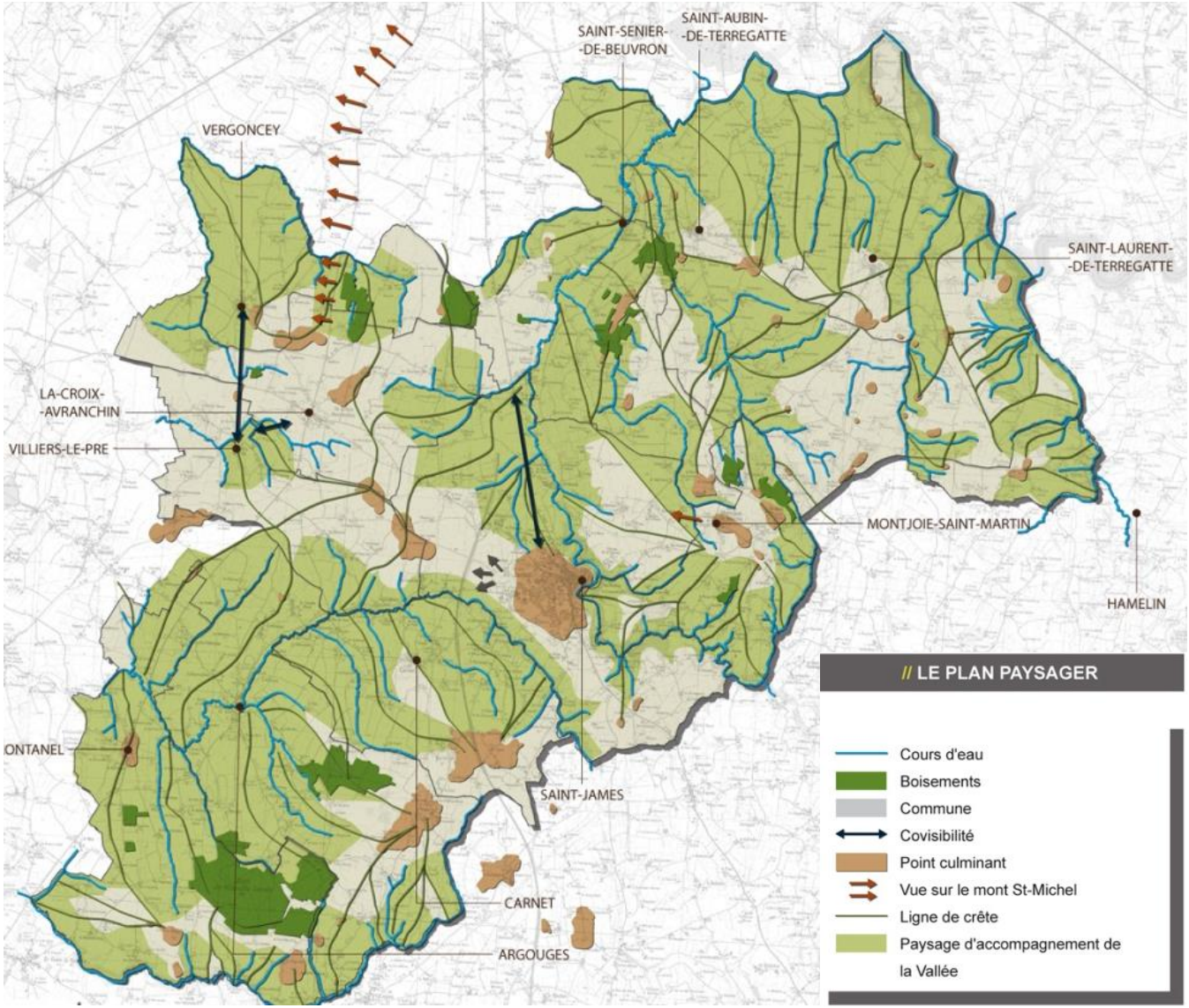
Le territoire intercommunal de Saint-James est caractérisé par un réseau hydrographique dense composé du bassin versant de la Sélune, sur une large moitié Est, du bassin versant du Couesnon sur une petite moitié Ouest et des bassins versants côtiers des ruisseaux du Hamel et de la Braise concernant principalement la commune de Vergoncey. On rappelle que deux barrages importants façonnent le territoire, se sont le barrage de Vézins et le barrage de la Roche-Qui-Boit sur le cours de la Sélune en limite communale de Saint-Laurent-de-Terregatte, pour lesquels des travaux de restauration sont en cours.
Rappelons également que les SDAGEs Seine-Normandie pour le SAGE Sélune et Loire-Bretagne pour le SAGE de Couesnon sont les cadres de gestion de l'eau sur le territoire.



La Communauté de Communes de Saint-James présente donc des espaces naturels sensibles correspondant aux cours d'eau et des espaces naturels remarquables identifiés comme les zones ZNIEFF présentes sur le territoire**. Les cours d'eau devront être pris en compte et mis en valeur dans le projet de PLUi en accord avec les SAGEs et les SDAGEs. La préservation des Espaces Naturels Sensibles devra être assurée.**

La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter... Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. La trame « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides…).

Pour le territoire du canton de Saint-James, la trame verte et la trame bleue représentent un enjeu important du fait de la densité et de la diversité de la biodiversité de ces dernières.



Le PLUi devra tenir compte du potentiel d'espaces naturels à protéger au titre des continuités des écosystèmes mais aussi au titre des espaces boisés et des zones humides.

Rappelons qu'un inventaire des zones humides effectives à été réalisé par la Communauté de Communes de Saint-James.

Les zones humides seront repérées par une trame appropriées dans le cadre du PLUi.

Sur la carte ci-contre, on remarque que le territoire est constitué d'une succession de lignes de crêtes et de talwegs qui forment un **paysage collinaire.** Ce paysage collinaire limite les covisibilités d'un vallon à l'autre. Les espaces naturels sont prédominants car ils constituent des **paysages d'accompagnement des vallées.** Ce paysage collinaire est doux, il a été modelé par l'eau. Par ailleurs, on note que **des agglomérations sont impactées par les vallées, et les points culminants.**

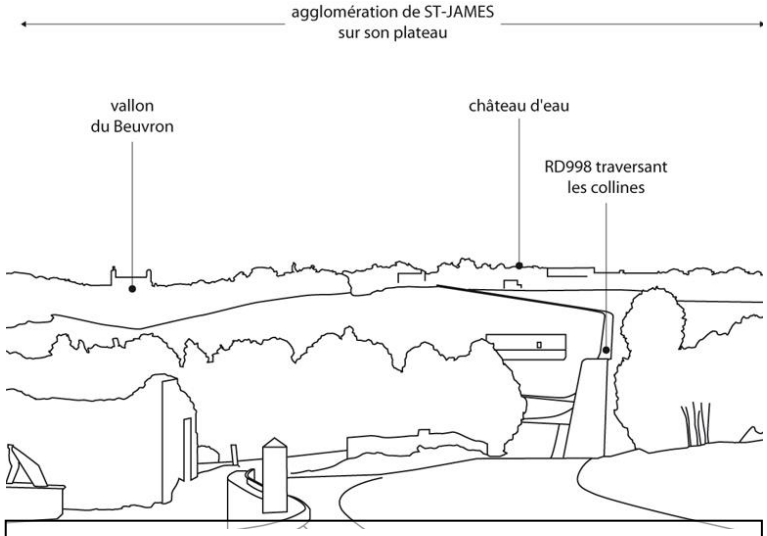
Les espaces naturels composent le paysage du pays de Saint-James et représentent donc l'identité de ce territoire.

Le territoire communautaire est composé d'un patrimoine paysager riche et diversifié marqué par une importante trame hydrographique et ponctué par une présence d'urbanisation globalement limitée.

Le PLUi devra veiller à ce que le patrimoine paysager dispose de protections adaptées et d'une approche sensible de l'insertion des extensions urbaines dans le paysage.

Saint-James

L’assiette générale de la commune est orientée à l’Ouest avec des altitudes variant de 90 à 130m. Le Vallon du Beuvron est une fracture pour ce plateau. La Guerge est la limite communale naturelle situé au Sud Ouest. Les boisements présents sont liés aux rivières, ils forment un paysage d’accompagnement fort. Saint-James est située en point haut sur un plateau occupant 20% du territoire.
Le paysage collinaire est marqué, en effet, la vue Nord de l’agglomération présente des collines qui dévoilent des successions de plans qui font la richesse de ce paysage. Le Vallon du Beuvron visible sur le dessin ci-contre, est un élément majeur qui crée une faille au pied de l’église de Saint-James.
Il est important de préciser que la commune de Saint-James est située sur un plateau et que la commune s’est développée vers l’Ouest.



Vue Nord de Saint-James

Vue Nord de Saint-James



L’A84, bien intégrée dans le paysage

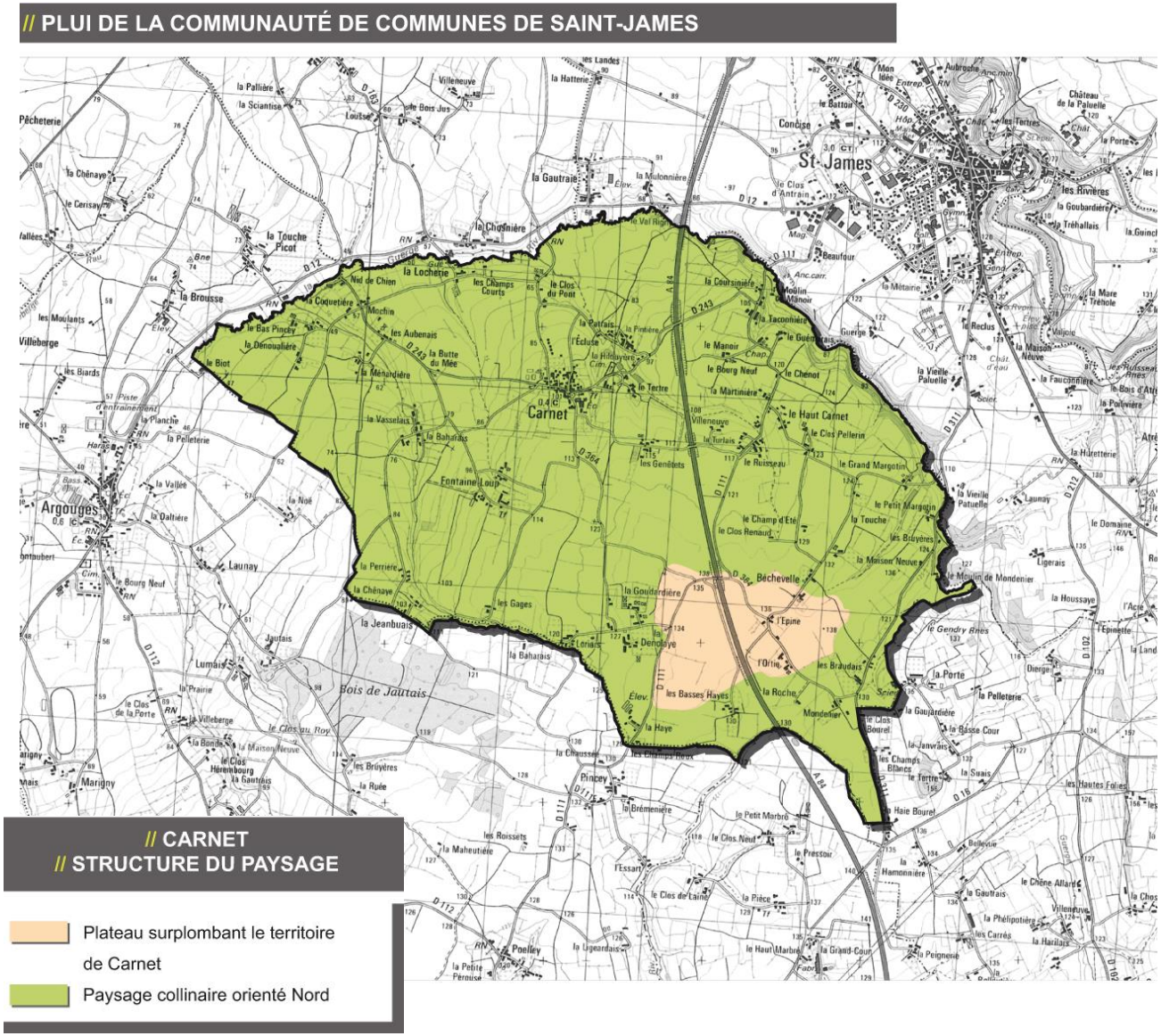



Le vallon du Beuvron

Saint James présente un étalement important sur le plateau. Au premier plan le vallon du Beuvron marque une faille.

Le Beuvron coupe le territoire de la commune. La vallée est assimilable à un ‘’canyon’’ d’une profondeur moyenne de 50m. Le plateau des Villettes est déconnecté du reste de la commune. La vallée du Beuvron apporte au paysage une qualité de trame verte et bleue déclinant des paysages de ripisylve, des coteaux et plateaux qui affirment l’identité du centre ancien perché sur le méandre le plus marqué du Beuvron.

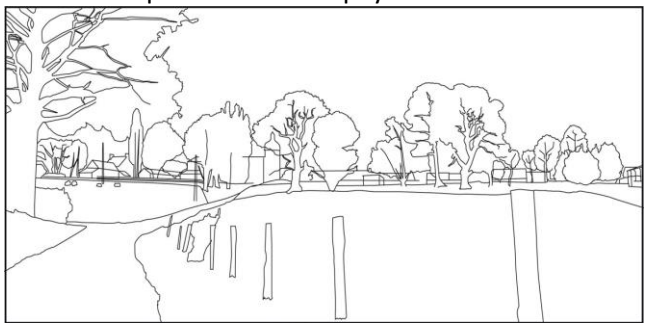
Carnet



Le paysage de la commune de Carnet se décompose naturellement en deux entités: le plateau surplombant le territoire et le paysage collinaire l'accompagnant.

L'assiette générale de la commune est orientée au Nord avec des altitudes variant de 50 à 135m.

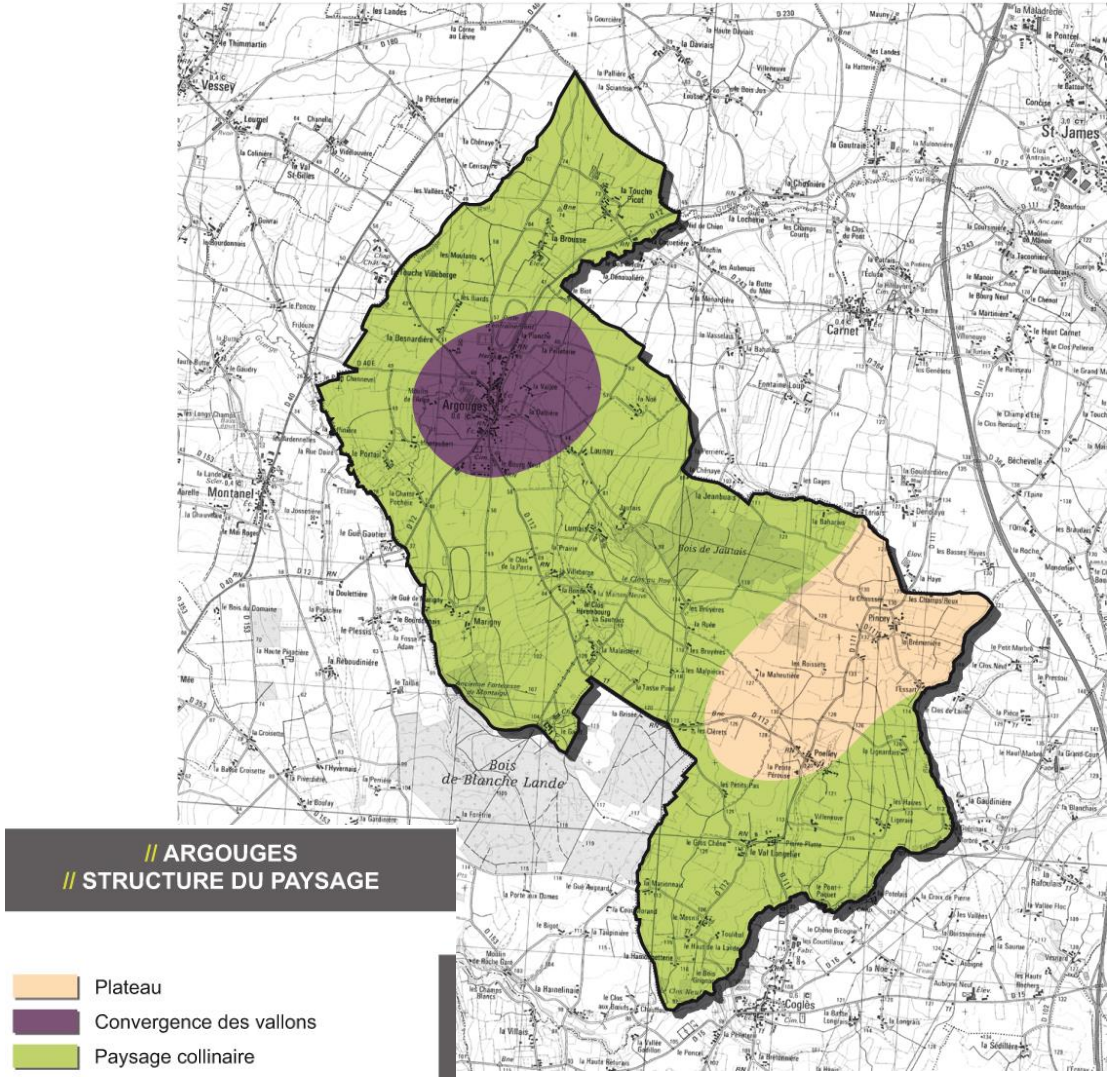
Le point haut au lieu dit de l'Epine centralise trois lignes de crêtes majeures créant une succession d'ondulation du paysage reprenant la caractéristique collinaire du pays.



Un vallon coupe les zones urbaines créant une respiration dans l'agglomération

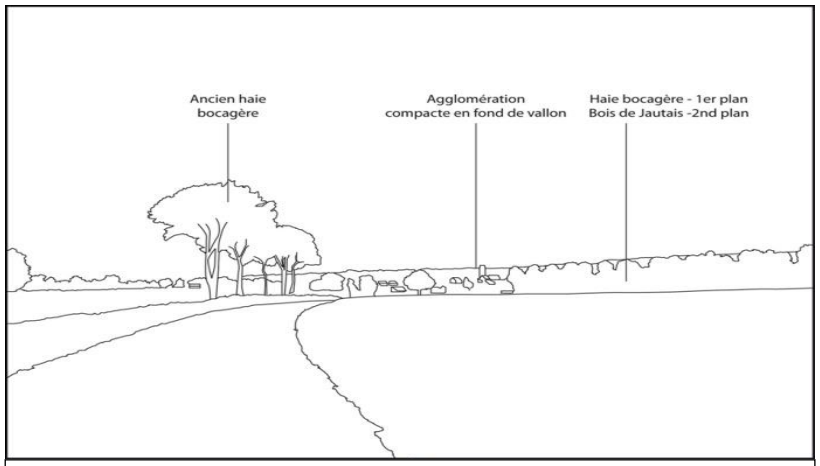
Argouges

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



L'assiette générale de la commune est orientée au Nord.
La rivière de La Guerge traverse ce territoire et a créée un coteau orienté Sud.

Le point haut du Pincey plonge vers le cours d'eau du Tronçon, créant un second coteau orienté Sud plus abrupte.
A noter la présence du bois de Jautais



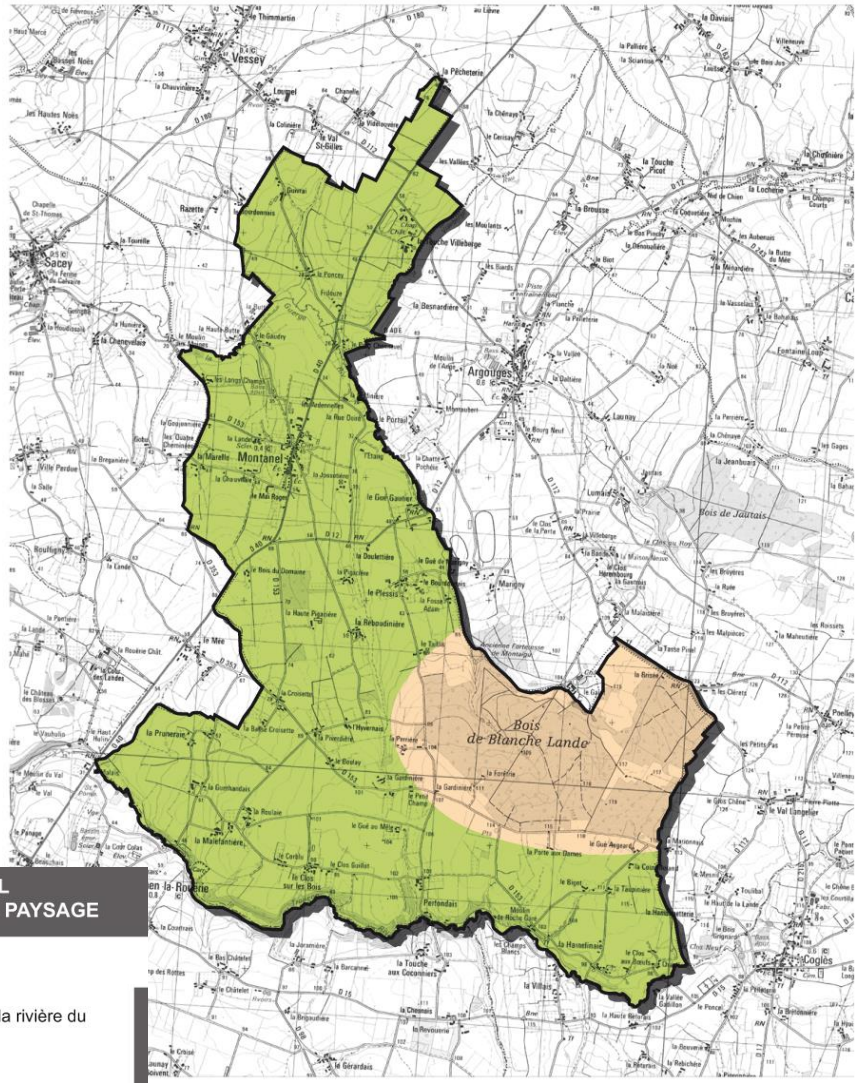
Vue Ouest d'Argouges

Le passage de plusieurs cours d'eau dans les espaces urbanisés situe la zone d'habitation en point bas du territoire.

Le paysage de la commune d'Argouges se déclinent depuis les deux points topographiques extrêmes: la convergence des vallons au niveau de l'agglomération et le plateau du Pincey.

Montanel

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



// MONTANEL
// COMPOSANTES DU PAYSAGE

- Plateau surplombant la rivière du Tronçon
- Paysage collinaire

L'agglomération de Montanel est située sur la longue ligne de crête axée Sud Nord (côteau orienté Nord).

Les rivières imposent les limites géographiques de la commune: à l'Est La Guerche et au Sud Le Tronçon.

Le paysage est majoritairement collinaire avec une accentuation du dénivelé en partie Sud au contact de la rivière du Tronçon.

L'agglomération est située au point bas et à l'extrémité Nord. Le paysage alentours est marqué par la présence d'une trame bocagère plus ou moins conservée



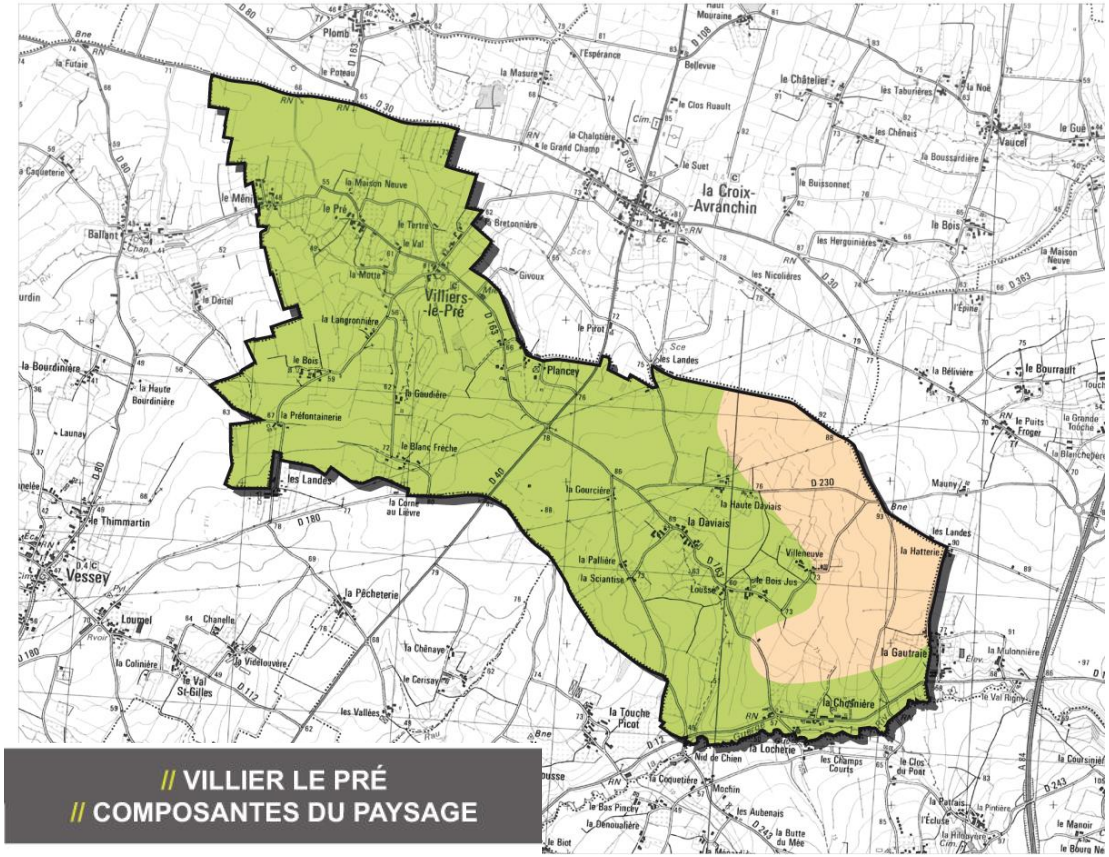
Trame bocagère conservée

Le bois de Blanche Landes marque le point culminant de la commune elle-même ceinturée par le réseau hydraulique du Tronçon et de la Guerge.

Le paysage collinaire de développe sur le coteau Ouest et Nord.

Villiers-le-Pré

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



// VILLIER LE PRÉ
// COMPOSANTES DU PAYSAGE

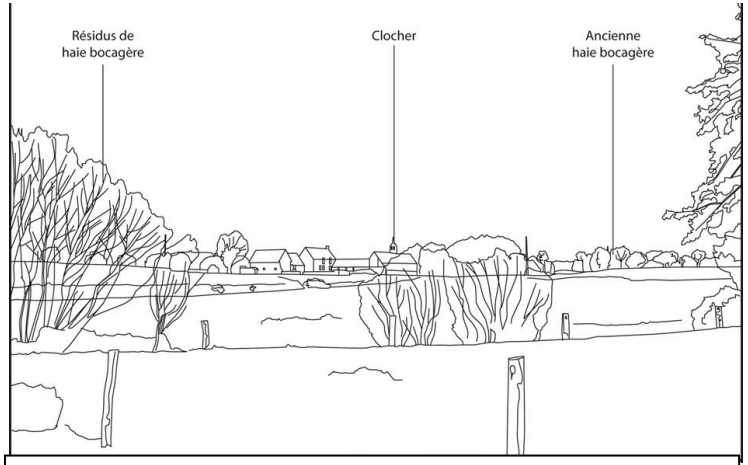
Plateau surplombant la Guergue

Paysage collinaire

Le territoire de Villiers le Pré n'est pas caractérisé par une orientation spécifique; quatre points culminants sont localisés sur la limite communale et déclinent des orientations variées.

Un réseaux de haies bocagères fragmentent le paysage.
La Guerge marque la limite Sud Est. La rivière de Loison passe dans l'agglomération de Villiers le Pré.

La trame bocagère parfois interrompue laisse apparaître l'agglomération de Villiers le Pré.

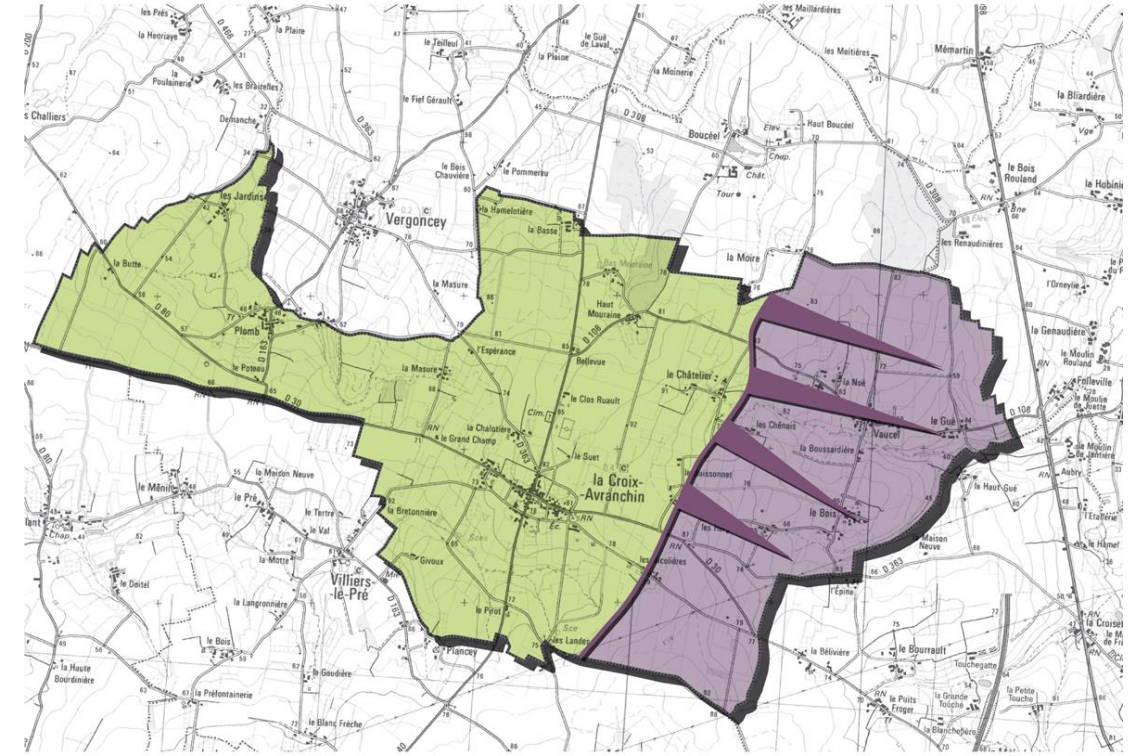


Trame bocagère interrompue

La commune est marquée par un plateau surplombant le territoire en limite Sud Est.
Une suite de collines aux orientations variées ponctue le site.

La Croix-Avranchin

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



// LA CROIX AVRANCHIN
// COMPOSANTES DU PAYSAGE

Paysage collinaire

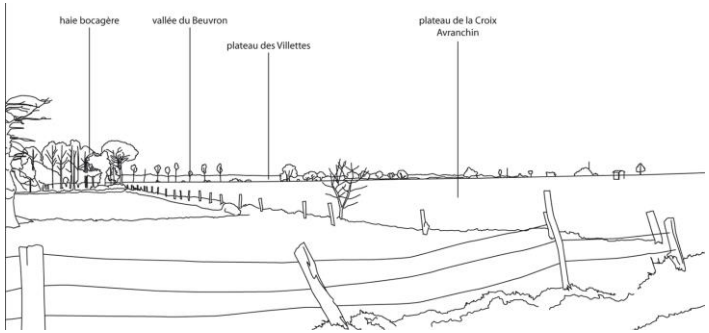
Ouverture sur le vallon du Beuvron

Le territoire de La Croix Avranchin est partagé en deux par une ligne de crête Nord/Sud.

De part et d'autre de cette ligne de partage des ruisseaux et rivières, affluents du Loison et du Beuvron, marquent les limites communales.

A noter la présence d'un boisement au Nord en limite avec la commune de Vergoncey.

Le topographie ouvre largement le territoire de la Croix Avranchin vers le vallon du Beuvron.

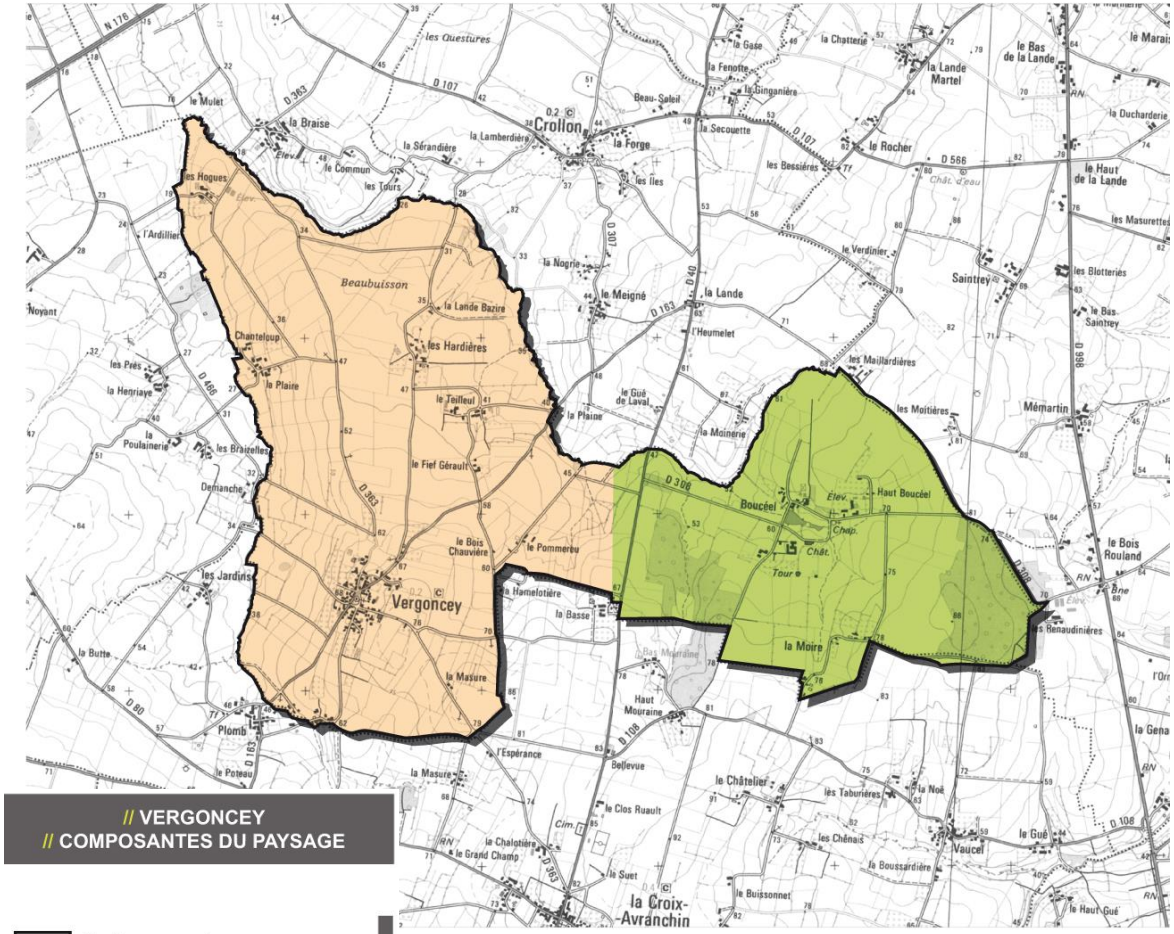


Point haut et central du site

La ligne de crête Nord Sud ouvre le paysage sur le vallon du Beuvron dégageant de larges vues.

Vergoncey

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



// VERGONCEY
// COMPOSANTES DU PAYSAGE

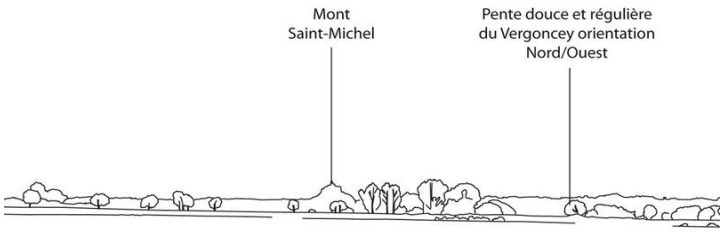
- Limite communale
- Pente douce
- Paysage collinaire

Le paysage du Vergoncey s'inscrit dans le principe d'un paysage collinaire.

L'emprise communale permet cependant de distinguer deux zones:

- à l'Est un paysage collinaire fort accentué par un dénivelé plus abrupte ;
- à l'Ouest la pente douce s'étendant de l'agglomération vers le Nord est le support d'une ligne de crête offrant une large ouverture vers le grand paysage et notamment le Mont Saint Michel.

L'orientation Ouest du Côteau principal met en relation le territoire de la commune avec le patrimoine mondiale du Mont Saint Michel.

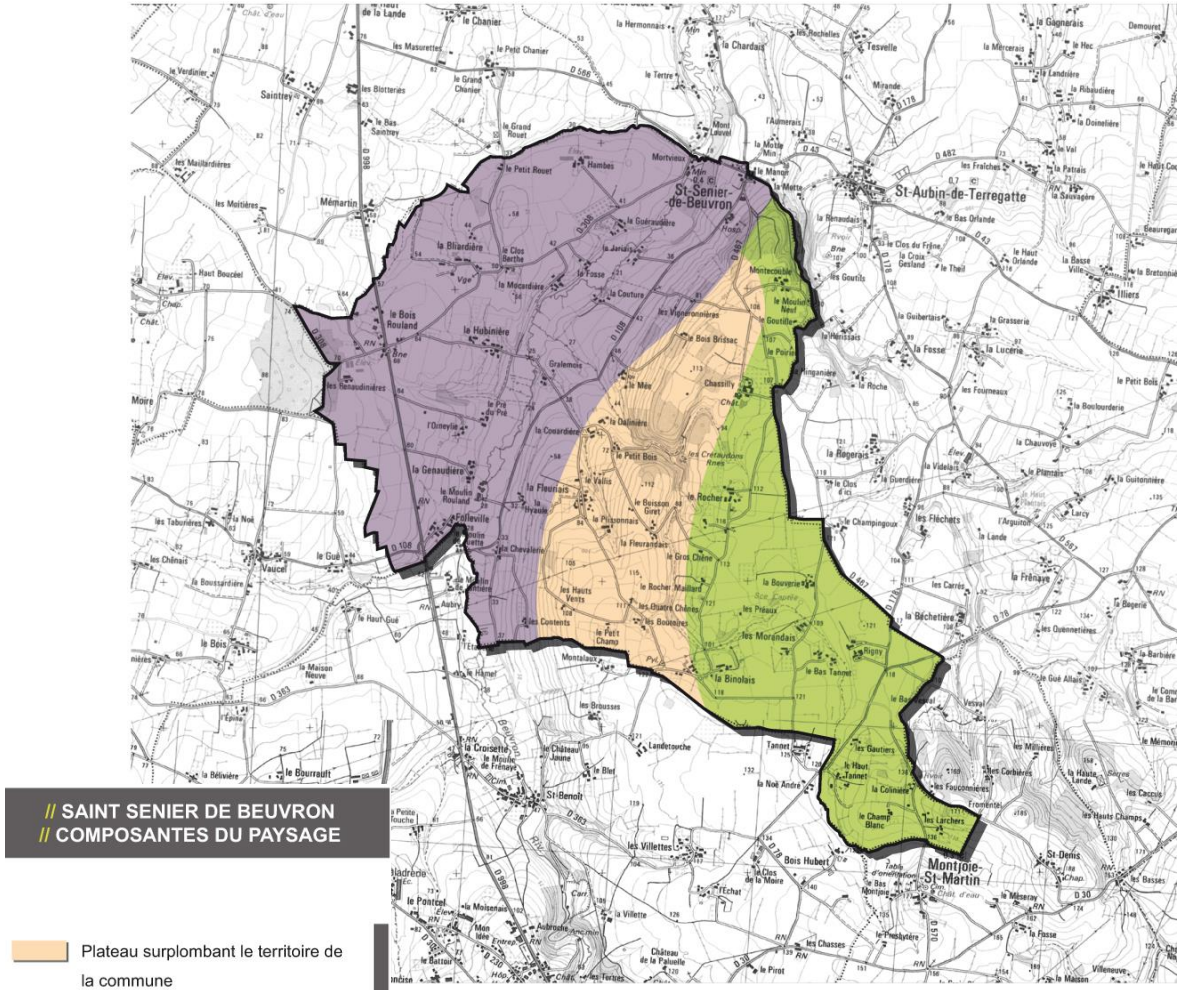


Vue vers le Mont Saint Michel

Une succession de points culminants caractérisant le paysage collinaire marquent la limite Sud de la commune. Ainsi le paysage est généralement orienté au Nord et à l'Ouest.
La pente générale orientée Nord s'achève sur le Rau du Hamel, petit cours d'eau en limite intercommunale.
De même à l'Ouest un affluent du Rau du Hamel crée une limite naturelle du territoire.
A noter la présence de deux boisements en limite Est.

Saint Sénier de Beuvron

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



Concernant le territoire de Saint-Senier-de-Beuvron, une formation collinaire imposante traverse du Nord au Sud la commune. Cette barre rocheuse marque le côteau Ouest du vallon du Beuvron.

Depuis cette haute ligne de crête un panorama s'ouvre sur le bas de la vallée. La hauteur et la distance entre ces deux entités donne une profondeur aux perspectives.

L'agglomération de Senier de Beuvron est situé en surplomb de la rivière. L'accès au bourg depuis l'Ouest de fait à travers un paysage de fond de vallon marqué par une peupleraie.

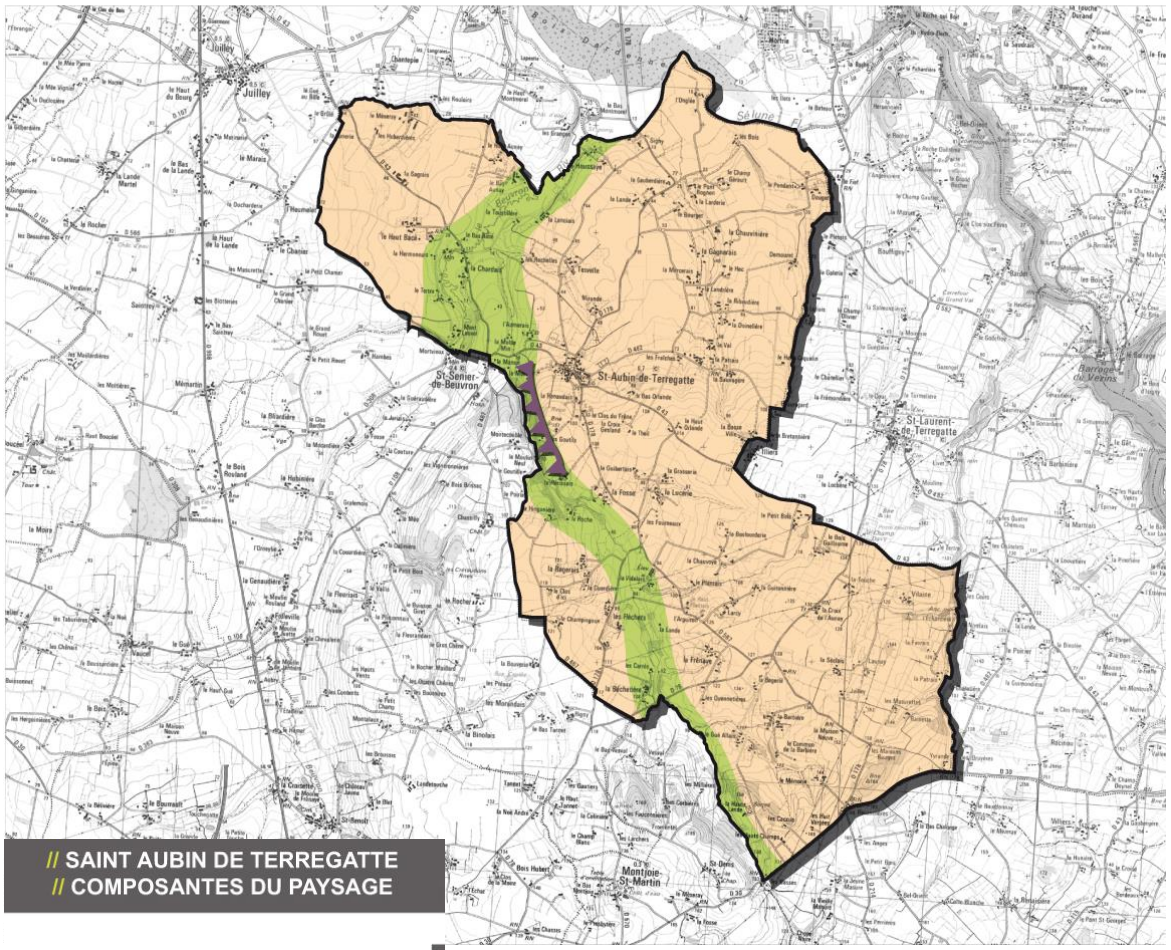


Peupleraie, accès au bourg de Saint-Sénier-de-Beuvron

Le coteau du Beuvron, orienté Ouest, culimine à 113m. Il ouvre un large panorama sur le grand paysage et la vallée du Beuvron.

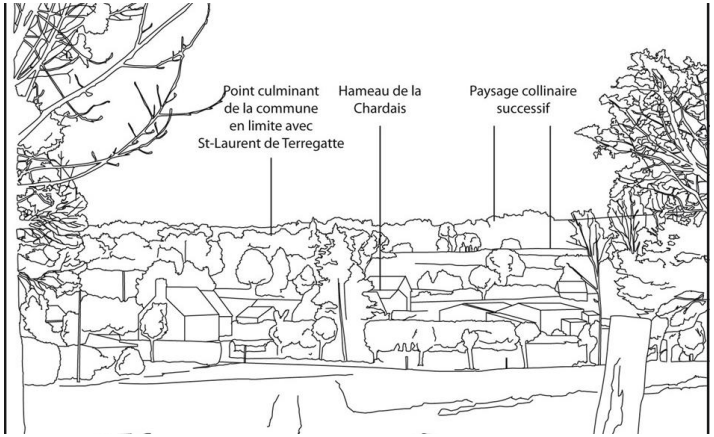
Saint-Aubin-de-Terregate

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



Un vallon principal remarquable récupère une bonne partie des eaux du territoire. Cet affluent du Beuvron crée à l'Ouest de la commune une fracture topographique forte; empêchant toute covisibilité avec l'agglomération voisine de Saint Senier de Beuvron.

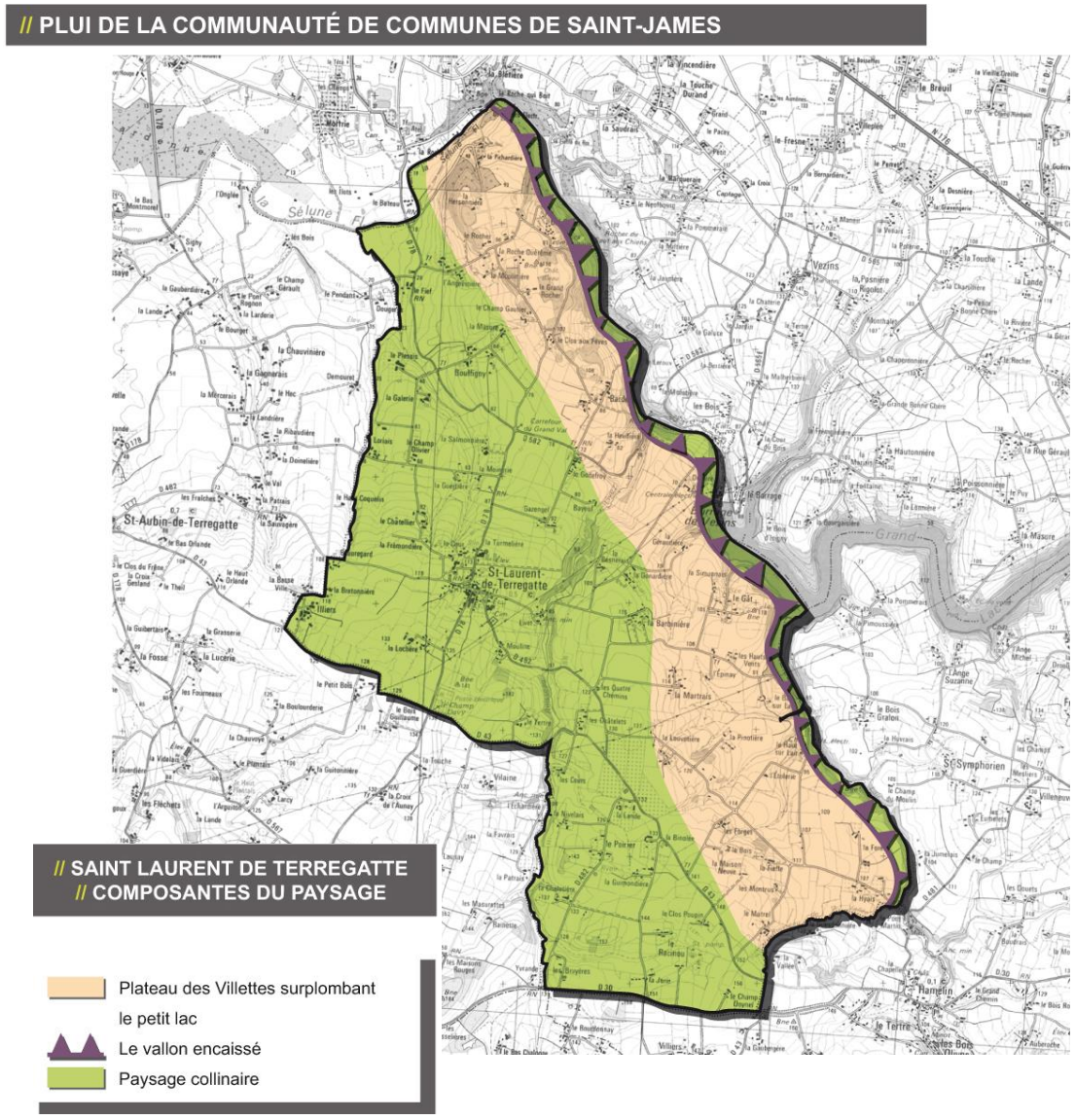
Le point de vue depuis l'Ouest (ci-dessous) du territoire met en valeur la topographie de la commune et la succession de collines.



Le Beuvron se jette dans la Sélune au Nord de la commune. Le réseau hydrographique est très présent, plusieurs affluents des ces deux rivières traversent le territoire.

Fonds de vallon et lignes de crêtes se succèdent créant un découpage du paysage. Ce découpage est accentué au Sud par une série de points hauts (paysage collinaire fort).

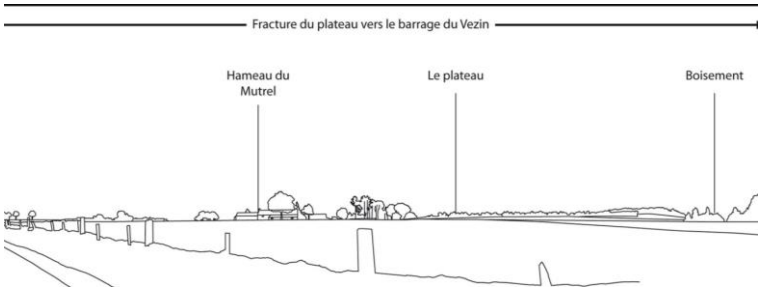
Saint-Laurent-de-Terregatte



Le paysage de Saint Laurent de Terregatte fait partie intégrante du paysage collinaire caractérisant l'ensemble de la Communauté de Communes (remarquable sur la partie Ouest).

La limite Est de la commune affirme l'identité de ce territoire avec la faille que représente le vallon encaissé de la Sélune et sa succession de barrages.

La Sélune a creusé un vallon profond qui est perceptible sur cette vue. Le plateau s'arrête brusquement sur cette fracture topographique orientant une série haute de perspectives à l'Est.

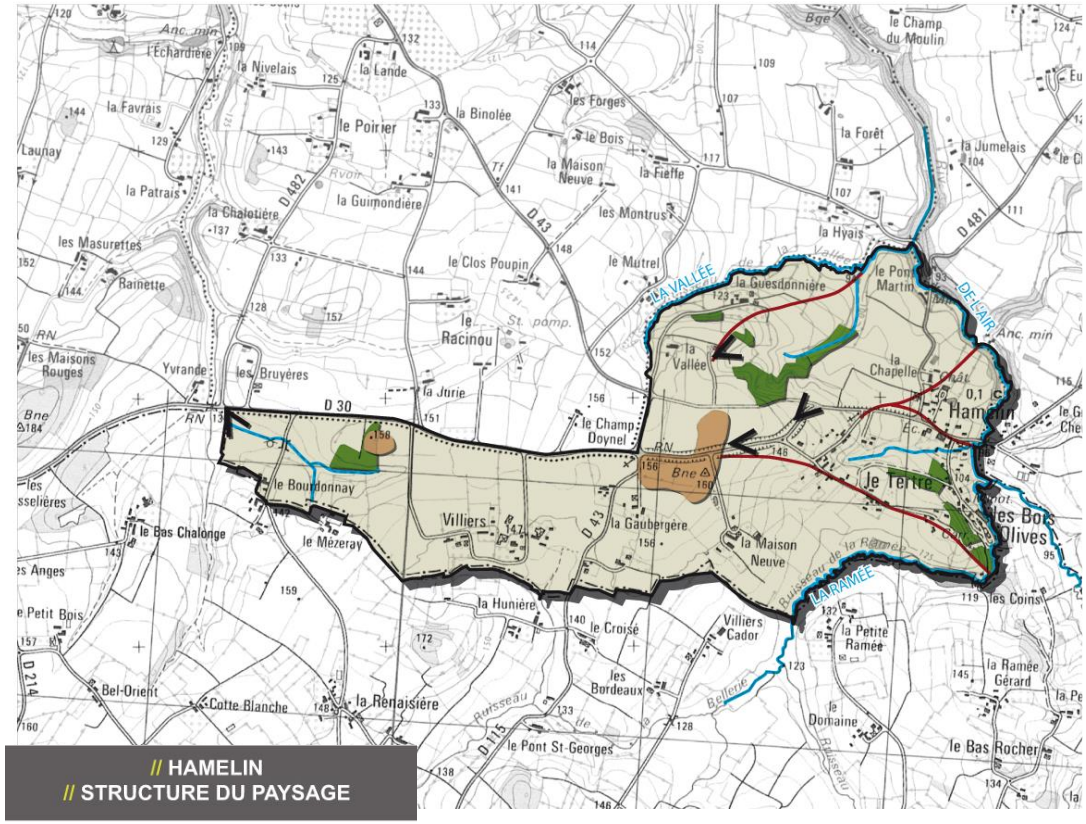


Vue depuis l'Ouest

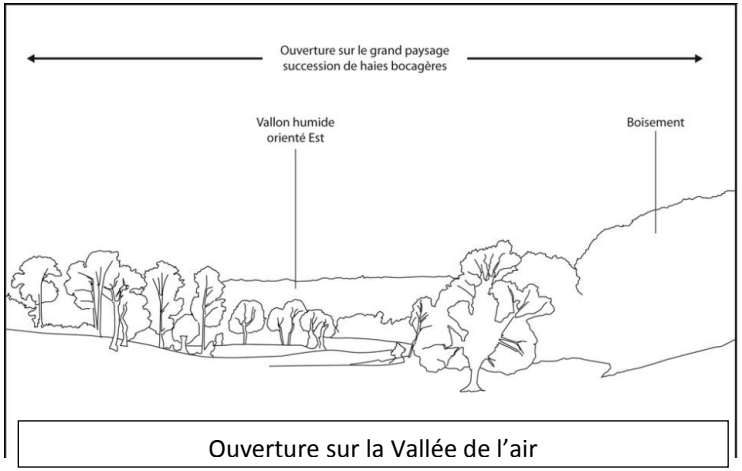
La limite communale Nord, Est et en partie Ouest est naturellement signifiée par les rivières de La Sélune, le Barrage du Petit Lac et du Grand Lac, l'Air et le ruisseau de Livet.
Le territoire est orienté au Nord et à l'Est.
Des zones de boisement importantes sont au contact avec ces cours d'eau.
L'espace urbanisé est localisé en partie haute

Hamelin

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



L'eau ceinture la commune avec les ruisseaux de La Ramée et de La Vallée mais également la rivière de L'Air.Les points hauts de la commune se trouve à l'opposé à l'Ouest. Les contreforts des collines viennent mourir au pied de la rivière de l'Air pour ouvrir le paysage sur les collines au loin.



Ouverture sur la Vallée de l'air

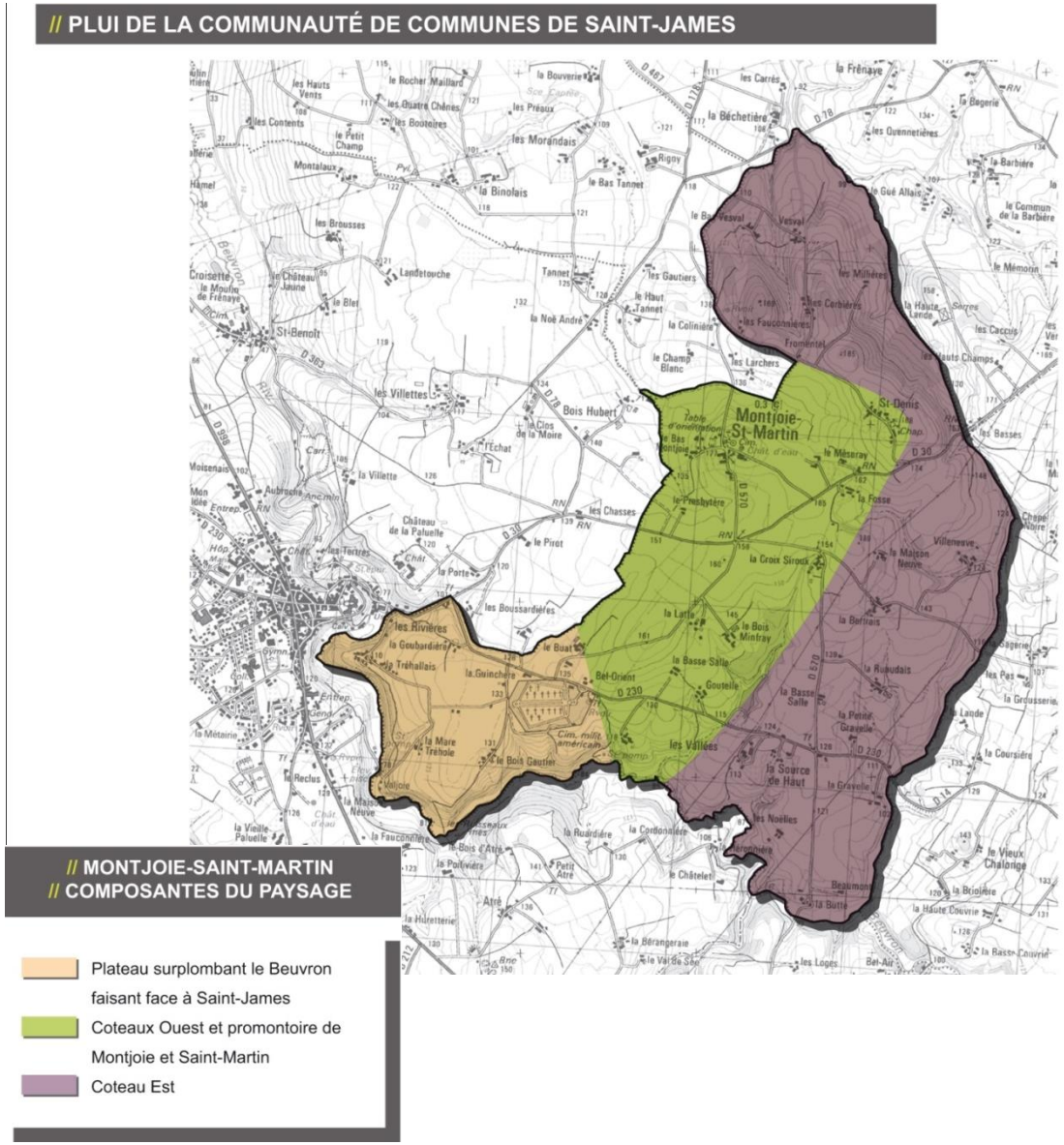


Descente vers Hamelin

La RD30 reprend la typologie de chemin creux composé de talus haut plantés de haies bocagères. La vue est orientée vers le grand paysage avant l'arrivée dans le bourg.

Schématiquement le petit territoire de Saint Hamelin présente une colline marquée par un plateau en son centre.

Montjoie Saint-Martin



Trois entités composent le paysage de Montjoie Saint Martin:

- Le coteau orienté Ouest qui offre un panorama exceptionnel vers le Mont Saint Michel.
- Le Coteau Est plongeant brutalement vers l'affluent du Beuvron
- Le plateau délimité par le Beuvron et qui fait face à Saint-James.

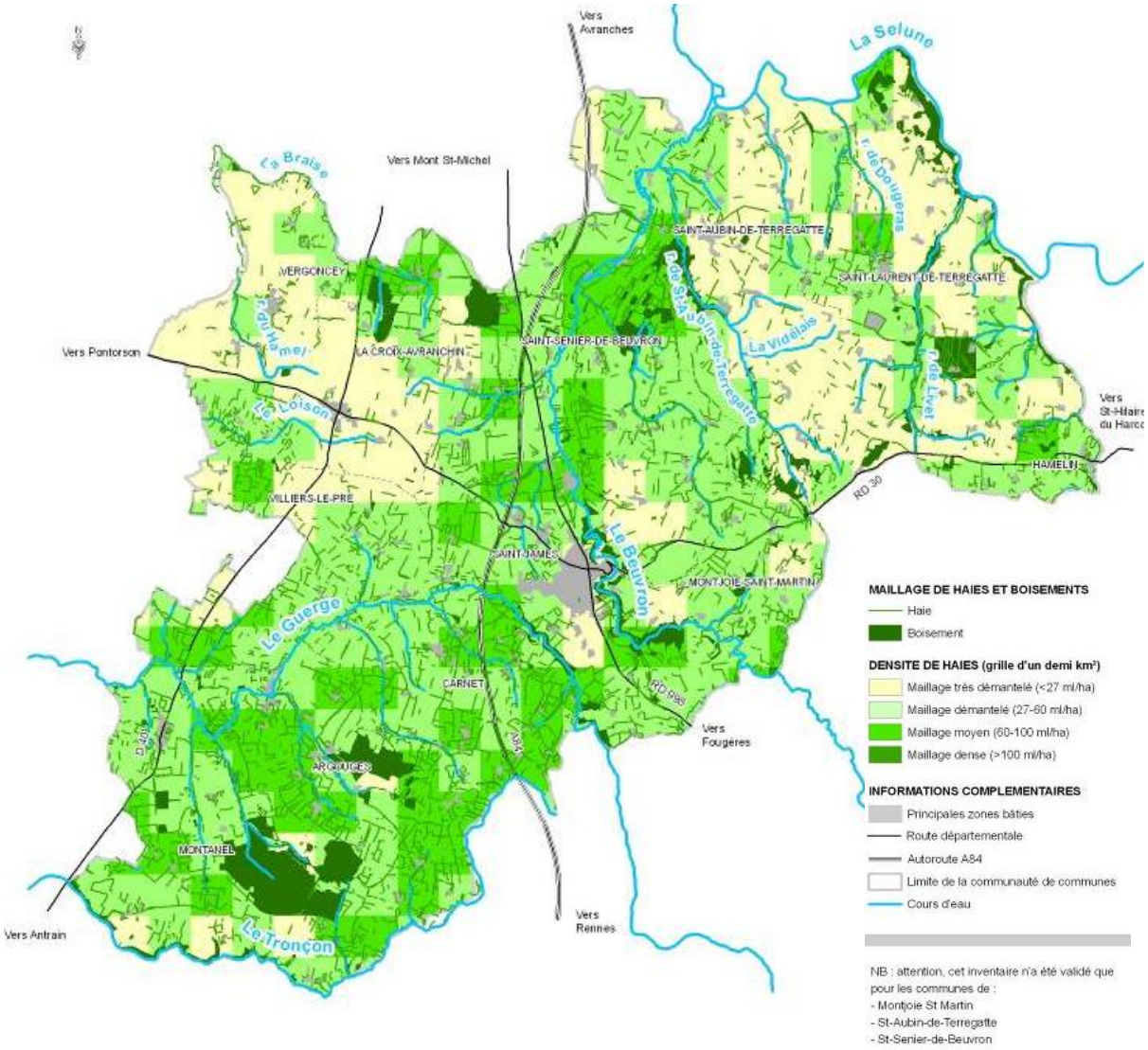
La limite communale Est reprend le tracé des rivières et des ruisseaux. L'altitude de 177m du promontoire de l'église est la plus haute du territoire de la Communauté de Communes. Ces deux facteurs accentuent l'effet de promontoire à l'échelle de la commune.

Le promontoire sur lequel est implanté le village offre une vue exceptionnelle sur le Mont Saint Michel



Panorama

La structure paysagère du canton de Saint-James avec ses vallées et ses paysages d'accompagnement, ses plateaux offrant des cônes de vue lointain constitue **l'identité du territoire intercommunal.**



Notons que depuis 50 ans, les éléments constitutifs des bocages sont apparus comme une contrainte pour l'activité agricole. Le réseau dense qu'ils formaient s'est érodé, suite aux arrachages et à un entretien parfois inadapté. Or les haies, arbres isolés et mares sont des habitats fonctionnels qui forment un réseau écologique pour de nombreuses espèces animales.

On remarque sur la carte ci-contre que la trame bocagère de la Communauté de Communes de Saint-James est contrastée à l'échelle du territoire.

En effet, les densités de haies sont faibles à l'Est et à l'Ouest du territoire, notamment sur les communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et de Saint-Laurent-de-Terregatte tandis qu'au Sud sur les communes de Montanel, Argouges et Carnet le maillage de haies est plus dense.

L'objectif de la réalisation d'un inventaire des haies sur le canton est d'aboutir à un scénario de protection des haie sur le territoire intercommunal.

L'enjeu du PLUI en matière de paysage sera de préserver l'identité paysagère particulière du territoire communautaire de Saint-James, dans le respect du Grenelle de l'environnement et donc pour se faire de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

V. Energie et climat

A. Qualité de l'air

Les principaux polluants de l'air sont répertoriés en 6 grandes catégories :

- les Composés Organiques Volatils,
- le Dioxyde de souffre,
- les Oxydes d'azote,
- l'Ozone,
- les particules en suspension,
- la radioactivité atmosphérique.

La qualité de l'air sur le département de la Manche est mesurée par Air C.O.M. (*Calvados, Orne, Manche*). Les stations de mesures sont situées à Saint-Lô et à Cherbourg. Aucune de ces stations n'est représentative de la qualité de l'air sur le territoire de la communauté de communes de Saint-James.

Toutefois, dans son rapport annuel de 2009, Air C.O.M. signale que la qualité de l'air sur le département de la Manche est « bonne » plus de 10 mois sur 12. Les particules en suspension et l'ozone sont les paramètres déclassants et ont conduits à classer certaines journées de l'année 2009 en qualité « moyenne », « médiocre » ou « mauvaise ».

Lors de l'élaboration du Plan Régional de la Qualité de l'Air (*PRQA*) de Normandie (*2010 – 2015*), des analyses et des calculs à partir des données de références de 2005 ont été réalisées par Air C.O.M., permettant ainsi d'estimer par commune les émissions de certains polluants. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-après.

Communes	Paramètres (Tonnes / an)

	Oxydes d'azotes	Oxydes de souffre	Méthane	Ammoniac	Fines particules
Argouges	5 - 20	0 - 5	100 - 250	50 - 100	5 - 10
Carnet	20 - 50	0 - 5	100 - 250	50 - 100	5 - 10
Hamelin	0 - 5	0 - 5	25 - 50	10 - 25	0 - 5
La Croix-Avranchin	5 - 20	0 - 5	100 - 250	50 - 100	5 - 10
Montanel	5 - 20	0 - 5	250 - 500	100 - 250	5 - 10
Montjoie-Saint-Martin	0 - 5	0 - 5	100 - 250	25 - 50	0 - 5
Saint-Aubin-de-Terregatte	5 - 20	0 - 5	250 - 500	100 - 250	10 - 20
Saint-James	50 - 200	0 - 5	250 - 500	100 - 250	10 - 20
Saint-Laurent-de-Terregatte	5 - 20	0 - 5	250 - 500	100 - 250	5 - 10
Saint-Senier-de-Beuvron	20 - 50	0 - 5	100 - 250	50 - 100	5 - 10
Vergoncey	0 - 5	0 - 5	100 - 250	50 - 100	0 - 5
Villiers-le-Pré	0 - 5	0 - 5	100 - 250	50 - 100	0 - 5

Figure 20 : Estimation des émissions de différents polluants par commune – Source : Air C.O.M.

Les émissions d'**oxydes d'azotes** sont plus importantes pour les communes traversées par l'**A84** (*Carnet, Saint-James et Saint-Senier-de-Beuvron*). En effet, les sources potentielles d'émissions d'oxydes d'azote sont les moteurs à combustion des véhicules, les installations de chauffage urbains, et les industries mettant en oeuvre un procédé de combustion.

Les émissions d'**oxydes de souffre** sur le territoire restent **faibles.**

Les émissions de **méthane** sont assez **élevées** sur le territoire. Elles sont principalement dues à la **fermentation entérique** des animaux et à la gestion des **déjections** dans les élevages.

Les émissions d'**ammoniac**, principalement liées aux **rejets organiques** de l'élevage, sont également **élevées** sur le territoire.

Les fines particules sont issues de l'**activité humaine** (*combustion de combustibles fossile, activités agricoles…*). Les émissions sont assez faibles sur le territoire. Elles sont plus importantes pour les communes les plus peuplées (*Saint-James notamment*).

B. Consommation énergétique

Aucune étude sur la consommation énergétique à l'échelle de la communauté de communes de Saint-James n'a été réalisée. En revanche, des données chiffrées sont disponibles sur le **Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel**.

	Unité	1999	2005	Evolution 1999-2005 en %
Population du territoire		135 002	137 961	+2,2%
Nombre de Résidences principales		56 647	60699	+7,1%
Part de la population dans la population régionale	%	9	9	-
Consommations d'énergie de l'habitat	kTep	145,5	158	+8,5%
Consommations d'énergie des services	kTep	39,4	37	-6%
Consommations d'énergie de l'Industrie	kTep	43	37,5	-12%
Consommations d'énergie de l'Agriculture	kTep	20,8	13	-37%

Figure 21 : Evolution des principaux indicateurs Energie-Climat entre 1999 et 2005 – Source : Ademe

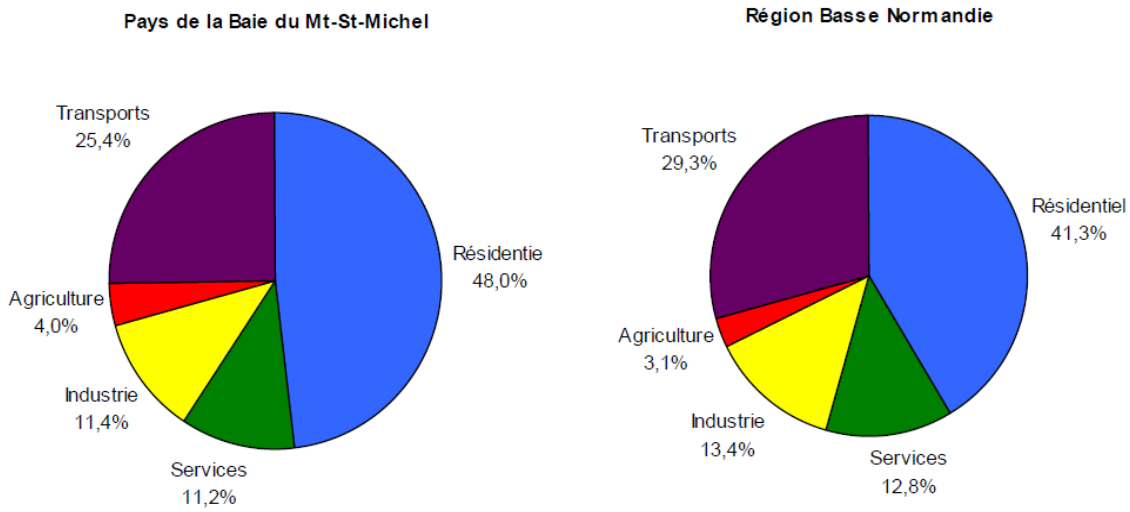


Figure 22 : Comparaison des consommations énergétiques par secteur – Source : Ademe

Sur ce territoire, la consommation énergétique est estimée à 330 kteq, soit une moyenne de 2.4 teq par habitant, moyenne légèrement supérieure à la moyenne régionale (*2.3 teq*).

Entre 1999 et 2005, la part de la consommation énergétique a :

- augmenté de 8% dans l'habitat,
- diminué de 6% dans les services,
- diminué de 12% dans l'industrie,
- diminué de 37% dans l'agriculture.

L'augmentation pour l'habitat est liée au nombre important de logements anciens et individuels ainsi qu'à la dispersion importante de l'habitat sur le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. En effet, la consommation énergétique liée au résidentiel est plus importante sur le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel que sur la Région Basse-Normandie.

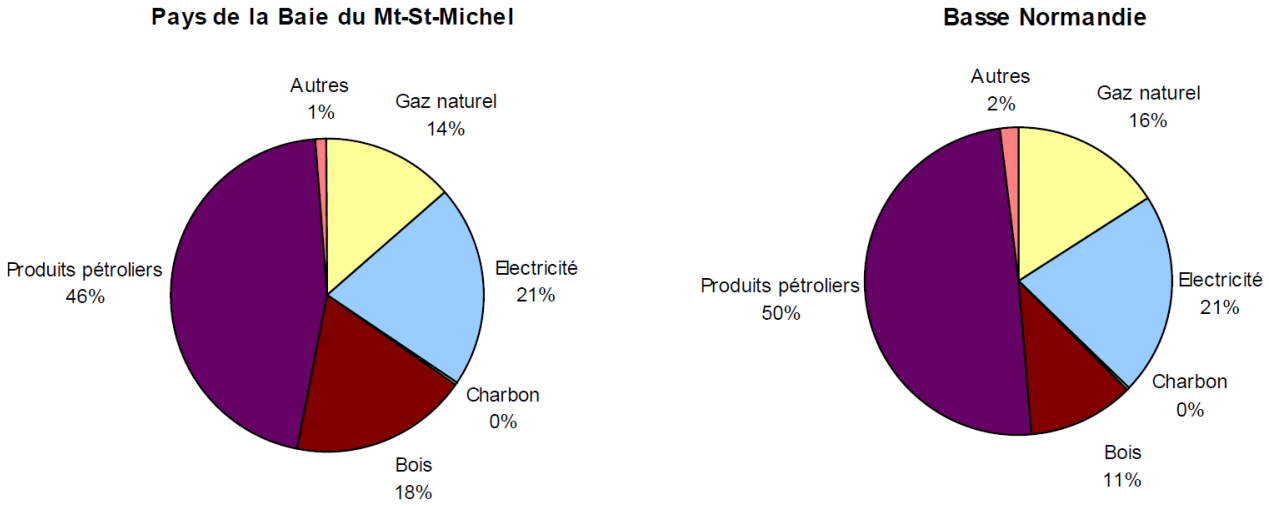


Figure 23 : Comparaison des consommations par produit énergétique – Source : Ademe

Sur le territoire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, l'énergie consommée se répartie comme suit :

- 46% de produits pétroliers,
- 18% du bois,
- 21% de l'électricité,
- 14% du gaz naturel,
- 1% d'autres sources.

Par rapport à la région de Basse-Normandie, le bois est plus utilisé et les produits pétroliers moins sur le Pays de la Baie du Mont Saint-Michel. Le caractère rural du territoire explique cette forte utilisation du bois comme mode de chauffage pour l'habitat résidentiel.

C. Energies renouvelables

Les communes de la communauté de communes de Saint-James sont concernées par l'aire d'influence paysagère du Mont St Michel. Le développement éolien est donc très limité.
Le tableau ci-après permet de récapituler les installations d'énergies renouvelables sur le territoire du PLUI.

Bilan des installations fin 2009 (cumul)		Nombre d'installations	Puissance (kW) ou m² installés***	Energie produite ou substituée (kWh)	Tonnes de CO_2 évitées (estimation)
Bois-énergie	Appareils indépendants *	2	25	25 000	7
	Chaudières individuelles *	1	30	30 000	8
	Chaufferies collectives	-	-	-	-
	Chaufferies industrielles	-	-	-	-
	Total	3	55	55 000	15
Solaire	Chauffe-eau solaire *	8	38	13 377	3
	Systèmes solaires combinés *	1	20	7 000	1
	Photovoltaïque *	2	44	4 400	1
	Séchage solaire (pm)	-			
	Total	11	102	24 777	5
Eolien **	< 100 kW *	1	7	16 100	3
	> 100 kW	-	-	-	-
	Total	1	7	16 100	3
Micro-hydraulique		1	13 500	22 950	4 125
TOTAL		16	-	118 827	4 148

Figure 24 : Production d'énergies renouvelables – Source : Observatoire régional des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie

Ce tableau n'est pas exhaustif. En effet, d'après les entretiens et réunions réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 et de l'AEU, il y aurait deux centrales micro-hydrauliques supplémentaires sur Hamelin et sur Saint-James. La centrale hydraulique indiquée dans le tableau correspond au barrage du Vézins à Saint-Laurent-de-Terregatte.

Sur l'ensemble du territoire, l'utilisation des énergies renouvelables permet d'éviter l'émission de GES de 4 148 teq CO2.

D. Emission de gaz à effet de serre

Emissions de Gaz à effet de serre		
Totales du Pays de la Baie (y compris non énergétiques)	kTeqCo2	**2 190**
Totales de la Région (y compris non énergétiques)	kTeqCO2	**16 000**
Energétiques du Pays de la Baie	kTeqCO2	**580**
Energétiques de la Région	TeqCO2	**7 000**
Par habitant du Pays de la Baie	TeqCO2/hab	**15,8**
Par habitant de la Région	TeqCO2/hab	**10,9**

Figure 25 : Emissions de gaz à effet de serre – Source : Ademe

A l'échelle du Pays de la Baie, les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 2 190 kteq CO2, dont 580 kteq CO2 d'origine énergétique. L'émission moyenne par habitant est donc de 15.8 teq CO2, émission supérieure à la moyenne régionale (10.9 teq CO2).

Les émissions de GES se répartit comme suit :

- 225.5 kteq CO2 issues de l'habitat,
- 66.5 kteq CO2 issues des services,
- 1 306 kteq CO2 issues de l'agriculture dont 1 270 kteq CO2 d'origine non énergétique,
- 88 kteq CO2 issues de l'industrie dont 71 kteq CO2 d'origine énergétique,
- 217 kteq CO2 issues des transports dont 64% sont liés à la route.

VI. Nuisances

La communauté de communes est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les voies concernées sont : l'**A84**. Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés.
Le détail des catégories des voies est présenté dans le tableau ci-après.

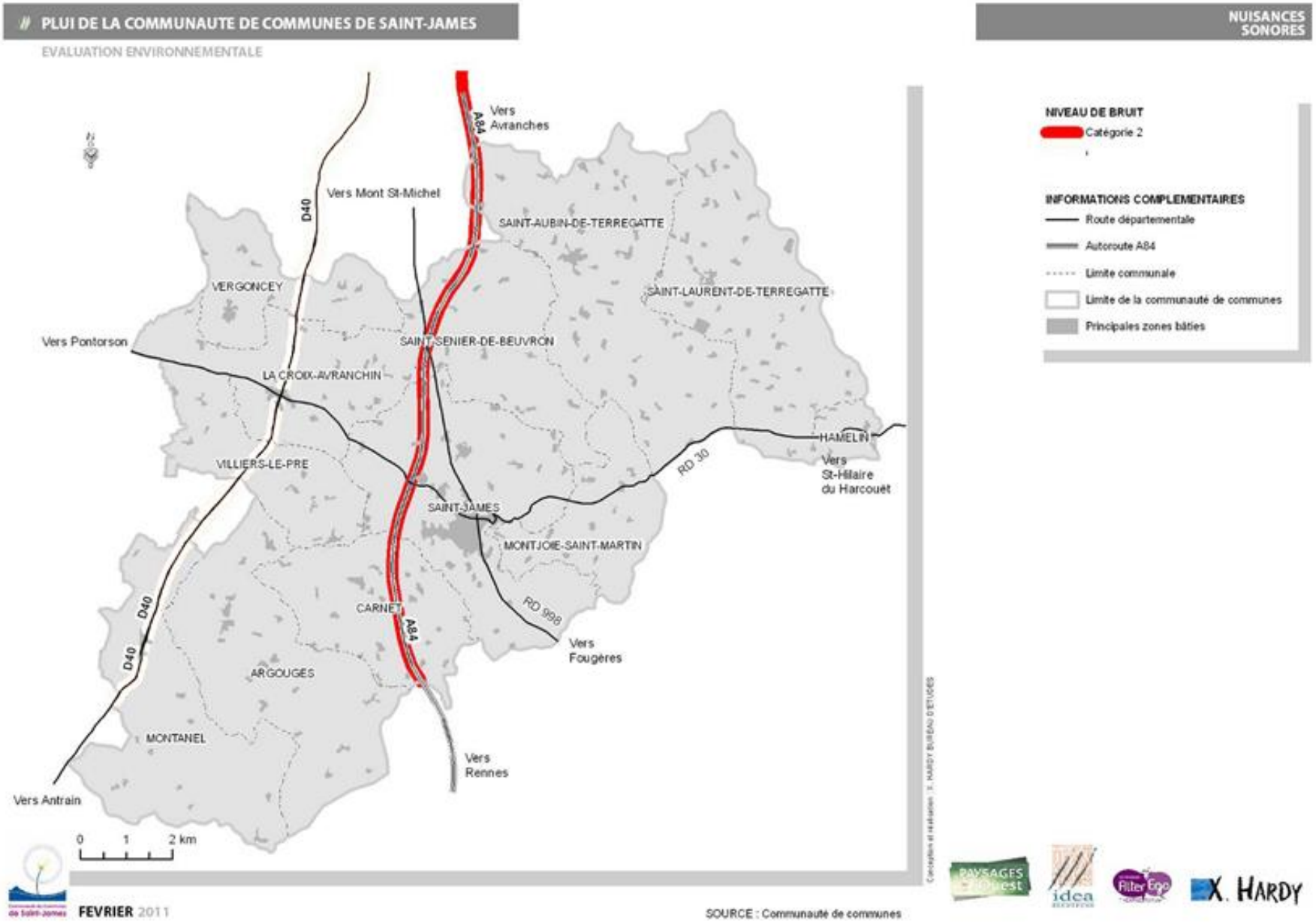
Communes	Voie concernée	Point de départ	Point d'arrivée	Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie
Argouges	/	/	/	/	/
Carnet	A84	PR0 + 000	PR3 + 200	2	250m
Hamelin	/	/	/	/	/
La Croix-Avranchin	A84	PR6+800	PR7+000	2	250m
Montanel	/	/	/	/	/
Montjoie-Saint-Martin	/	/	/	/	/
Saint-Aubin-de-Terregatte	A84	PR10+600	PR12+100	2	250m
Saint-James	A84	PR3+200	PR6+800	2	250m
Saint-Laurent-de-Terregatte	/	/	/	/	/
Saint-Senier-de-Beuvron	A84	PR7+350	PR10+000	2	250m

Figure 26 : Classement des voies bruyantes (Source : Porter à Connaissance)

L'**A84** traverse les communes de Carnet, de Saint-James, de la Croix-Avranchin, de Saint-Senier-de-Beuvron et de Saint-Aubin-de-terregatte. Elle est, sur l'ensemble du territoire, classée en **catégorie 2**.
De plus, des bandes inconstructibles sont présentes au titre de la loi Barnier d'une largeur de :

- 100m par rapport à l'axe de l'A84,
- 75 m par rapport à l'axe de RD 40.
- 75 m par rapport à l'axe de RD 998 (qu'une partie de la RD998 est concernée).

Aucune étude sur les sources de nuisances sonores liées aux activités industrielles, artisanales ou aux loisirs bruyants n'a été réalisée.
La carte des nuisances sonores est présentée ci-après.


PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
NUISANCES SONORES
NIVEAU DE BRUIT
Catégorie 2
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Route départementale
Autoroute A84
Limite communale
Limite de la communauté de communes
Principales zones bâties
Vers Avranches
A84
Vers Mont St-Michel
D40
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE
VERGONCEY
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE
Vers Pontorson
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON
LA CROIX-AVRANCHIN
HAMELIN
VILLIERS-LE-PRE
RD 30
Vers St-Hilaire du Harcouët
SAINT-JAMES
MONTJOIE-SAINT-MARTIN
CARNET
RD 998
Vers Fougères
ARGOUGES
MONTANEL
Vers Rennes
Vers Antrain
0 1 2 km
FEVRIER 2011
SOURCE : Communauté de communes
X. HARDY

VII. Risques

Les risques majeurs concernant la communauté de communes sont définis dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs publié en 2006. Seules Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte sont recensées comme communes à risque dans le DDRM. Toutefois, de nombreux risques naturels et technologiques sont présents sur toutes les communes du territoire.

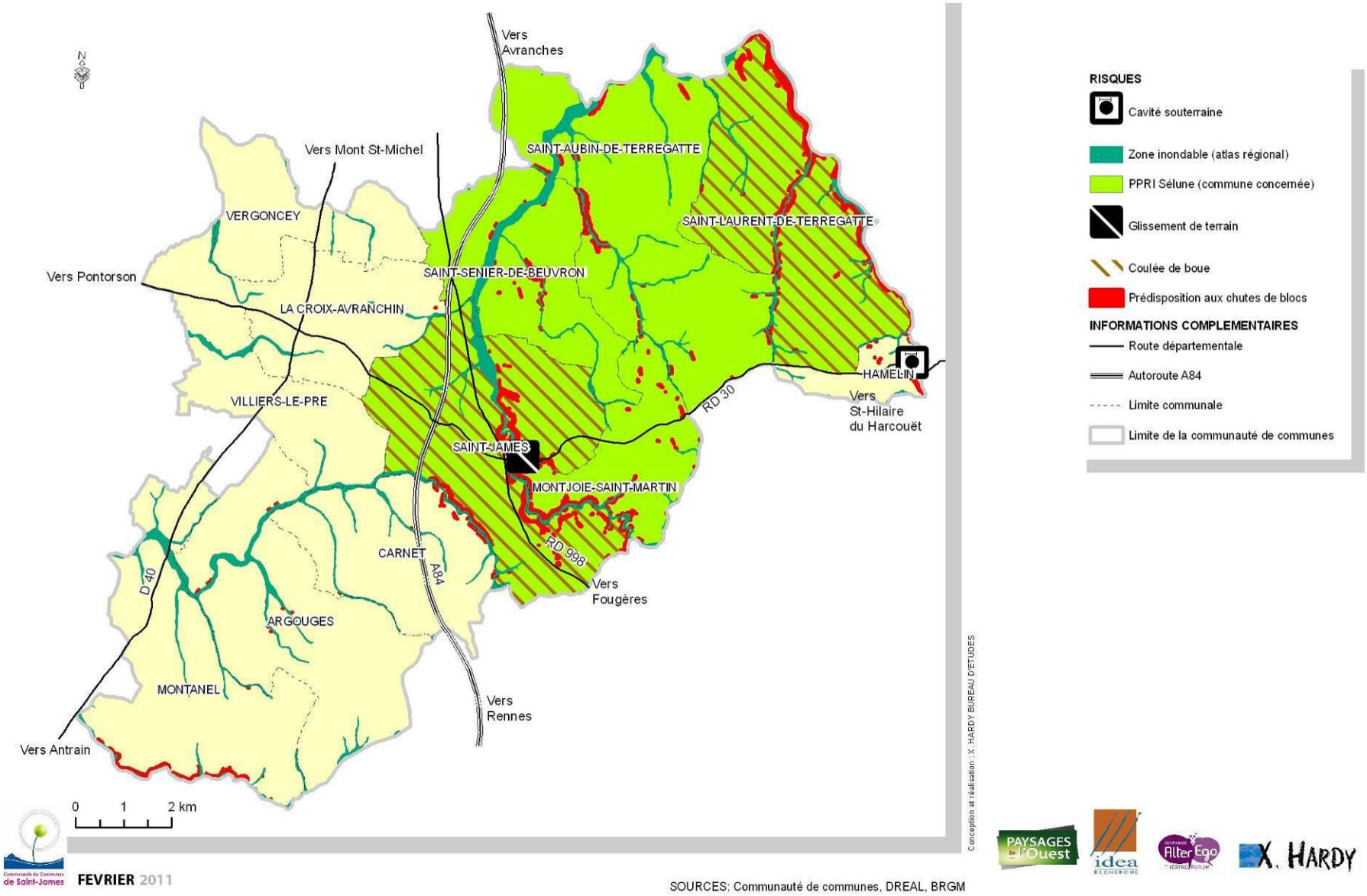
A. Risques naturels

L'ensemble des risques naturels est récapitulé dans le tableau ci-après.

Communes	Séisme (Niveau de la zone de sismicité)	Inondation		Mouvements de terrain			Cavités souterraines
		PPRI	AZI régional	Glissement	Coulée	Chute de blocs / Eboulement	
Argouges	0		X			X	
Carnet	0		X			X	
Hamelin	0		X			X	X
La Croix-Avranchin	0		X			X	
Montanel	0		X			X	
Montjoie-Saint-Martin	0	PPRI Sélune	X			X	
Saint-Aubin-de-Terregatte	0	PPRI Sélune	X			X	
Saint-James	0	PPRI Sélune	X	X	X	X	
Saint-Laurent-de-Terregatte	0	PPRI Sélune	X		X	X	
Saint-Senier-de-Beuvron	0	PPRI Sélune	X			X	
Vergoncey	0		X				
Villiers-le-Pré	0		X				

Figure 27 : Risques naturels sur les communes – Source : BRGM, PAC

La carte des risques naturels est présentée ci-après.



FEVRIER 2011

SOURCES: Communauté de communes, DREAL, BRGM

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

1. Séisme

Le BRGM recense les évènements sismiques récents et historiques sur le territoire français. Il utilise deux échelles statistiques permettant d'attribuer une intensité aux séismes anciens.

L'**intensité épicentrale** est l'intensité à l'épicentre du tremblement de terre. Elle est évaluée à l'aide d'une carte macrosismique où sont reportées toutes les intensités déterminées en différents lieux, en fonction des observations disponibles. L'intensité épicentrale permet d'exprimer l'importance d'un séisme historique.

L'**intensité macrosismique** est la quantification de la puissance d'un tremblement de terre en un point particulier de la surface du sol, à partir d'une estimation statistique des effets engendrés en ce lieu, sur les personnes, les constructions et l'environnement.

Dix séismes ont été recensés ces quatre-vingt dernières années sur la communauté de communes. Leurs effets ont été sans conséquence majeure *(tremblement d'objets, plâtres fissurés*). L'intensité sur une échelle de 12 est précisée dans le tableau ci-après.

Date	Heure	Localisation épicentrale	Région ou pays de l' épicentre	Intensité épicentrale	Communes concernées (intensité dans la commune)
30 Septembre 2002	6 h 44 min 48 sec	VANNETAIS (HENNEBONT-BRANDERION)	BRETAGNE	**5,5**	Argouges (0), Hamelin (2), Saint-Aubin-de-Terregatte (0), Saint-Senier-de-Beuvron (0)
19 Novembre 1927	23 h 3 min 23 sec	BOCAGE NORMAND (FLERS)	NORMANDIE	**6**	Carnet (3), La-Croix-Avranchin (3.5), Saint-James (3),
7 Juillet 1983	3 h 52 min 25 sec	PAYS DE GORRON (LANDIVY)	MAINE	**4,5**	Hamelin (0), Saint-James (3),
2 Janvier 1959	6 h 20 min 50 sec	CORNOUAILLE (MELGVEN)	BRETAGNE	**7**	Hamelin (3.5), Saint-James (3),
3 Août 1983	3 h 7 min 20 sec	AVRANCHIN (ST-JAMES)	NORMANDIE	**3**	Saint-James (3),
4 Mars 1965	0 h 47 min 13 sec	CRAONNAIS ET SEGREEN (LE LION-D'ANGERS)	ANJOU	**5,5**	Saint-James (4),
12 Avril 1933	14 h 30 min 17 sec	JERSEY	ILES ANGLO-NORMANDES	**4,5**	Saint-James (0),
7 Juin 1931	0 h 25 min 1 sec	MER DU NORD (DOGGER BANK)	GRANDE-BRETAGNE	**7**	Saint-James (0),
17 Février 1927	23 h 17 min 32 sec	JERSEY	ILES ANGLO-NORMANDES	**5**	Saint-James (4),
30 Juillet 1926	13 h 19 min 52 sec	JERSEY	ILES ANGLO-NORMANDES	**6,5**	Saint-James (5),

Figure 28 : Séismes ressentis sur la communauté de communes de Saint-James (Source : BRGM)

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes. L'ensemble du territoire de la communauté de communes est en **zone de sismicité 0** (*aléas faible à très faible*).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV (*cf tableau ci-après*). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (*cf tableau ci-après*).

Catégorie de bâtiment	Description
II	**Habitations individuelles.** **Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.** **Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.** **Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers.** **Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.** **Parcs de stationnement ouverts au public.**
III	**Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3** **Habitations collectives et bureaux, h > 28m** **Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes** **Etablissements sanitaires et sociaux** **Centres de production collective d'énergie** **Etablissements scolaires**
IV	**Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public** **Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie** **Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne** **Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise** **Centres météorologiques**

Figure 29 : Classification des bâtiments – Source : plan séisme

2. Inondation

Suite aux inondations de janvier 1995, un **atlas régional des zones inondables** a été élaboré en Basse-Normandie. Il permet d'identifier les zones inondées ainsi que celles qui pourraient l'être en cas de phénomène exceptionnel. Le zonage est reporté sur la carte présentée précédemment. Il correspond principalement au lit majeur des cours d'eau. La précision de cet atlas est au 1/25 000ème.

La région est principalement concernée par des inondations de plaine, lentes et puissantes, occasionnées par le débordement de cours d'eau à la suite de pluies importantes et durables qui surviennent habituellement de décembre à mars.

En complément de cet atlas, un **Plan de Prévention des Risque Inondation** (PPRI) **de la Sélune** est en cours d'élaboration. Il permettra de définir de manière plus précise les zones inondables et d'élaborer un règlement associé aux différents zonages. Ce PPRI concerne principalement les communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte, ainsi qu'une petite partie des communes de Saint-Senier-de-Beuvron, de Saint-James et de Montjoie-Saint-Martin. Le zonage de ce PPRI devra être intégré au PLUI et reporté sur les cartes de zonage.

3. Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont de natures très diverses. Ils regroupent :
- les glissements de terrain,
- les chutes de blocs et les éboulements,
- les coulées de boues,
- les effondrements,
- les érosions de berges.

Au regard des conséquences humaines et socio-économiques que peuvent avoir les mouvements de terrains, le BRGM a recensé l'ensemble de ces risques dans un atlas dont la précision est le 1/25 000ème. Il émet les recommandations suivantes :
- **maintenir le processus d'urbanisation** mais également l'activité de camping et de caravanage à l'écart de ces espaces à risque,
- maintenir hors urbanisation **deux bandes** de sécurité d'une **centaine de mètres** environ en **amont** et en **aval** de la zone à risque,
- **maîtriser les ruissellements** en amont de la zone à risque et sur la zone à risque.

Sur l'aire d'étude, seules les communes de Vergoncey et de Villiers-le-Pré ne sont pas concernées par ce risque.

➢ ***GLISSEMENT***

Seule Saint-James est concernée par ce risque. Il s'agit d'affaissement de terrains en bordure de la RD30, au droit du lieu-dit Le Prieuré

➢ *COULEE DE BOUE*

Saint-James et Saint-Laurent-de-Terregatte sont concernées par le risque de coulée de boue. Ce risque n'a pas été localisé de manière très fiable. Des lieux-dits sont indiqués d'après la bibliographie mais la fiabilité annoncée par le BRGM est faible. Le **risque** est donc **considéré** comme **non localisable**. Le zonage « Coulée de boue » présenté sur la carte page 51 concerne donc l'ensemble du territoire des deux communes.

Les précisons suivantes sont toutefois signalées.
Sur Saint-James, il s'agit d'une coulée de boue qui aurait eu lieu en 1395. Elle aurait ravagée des moulins et se serait accompagnée d'une brèche dans la levée de l'étang situé à proximité du lieu-dit Aubroche.
Sur Laurent-de-Terregatte, la coulée de boue se serait produite au lieu-dit le Fief. Une maison aurait été envahie par la boue.

➢ *CHUTE DE BLOCS ET EBOULEMENT*

Ce risque est présent sur de nombreuses communes et notamment celles de la moitié Est du territoire. Les chutes de blocs et les effondrements sont liés à la présence des coteaux très abrupts situés le long des cours d'eau.

4. Cavité souterraine

Les cavités souterraines présentent des risques liés à leur instabilité, à la présence possible de "poches" de gaz ainsi qu'à la montée très rapide des eaux lorsqu'il s'agit de cavités naturelles. Le BRGM a donc inventorié l'ensemble des cavités naturelles ou anthropiques abandonnées sur le territoire français présentant un danger.
Une seule cavité souterraine est présente sur l'aire d'étude. Elle est située sur la commune de Hamelin au lieu-dit Les Bois Olives. Elle correspond à une ancienne carrière.

5. Remontée de nappe

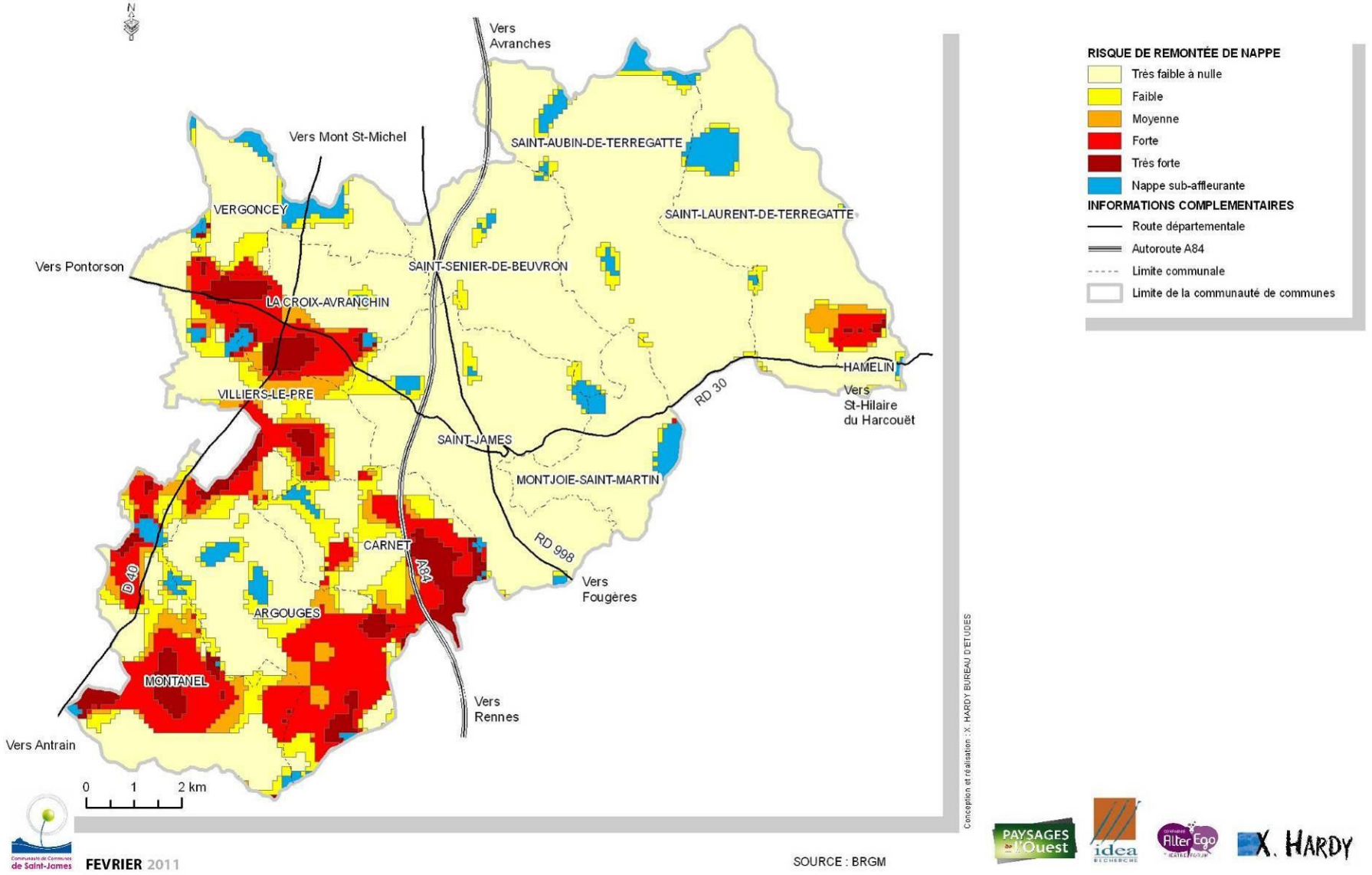
Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.
De manière générale, le risque de remontée de nappe est très faible à nulle sur les deux tiers Nord-Est, et fort à très fort sur le tiers Sud-Ouest.
On note toutefois une vingtaine de petits secteurs de nappe sub-affleurante répartis équitablement sur tout le territoire.
Il est important de noter que les cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à **l'échelle départementale suivant la méthodologie nationale**. Plusieurs contacts avec le BRGM ont été pris afin de connaître la portée de ces données. Il en ressort qu'aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance. Toutefois, des précautions ont été listées par le BRGM afin de limiter le risque :

- **éviter** la **construction** d'habitation dans les **vallées sèches**, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- **déconseiller** la **réalisation** de **sous-sol** dans les secteurs sensibles, ou **réglementer** leur **conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),

- **ne pas prévoir d'aménagements** de type **collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un **système de prévision du phénomène** (dans les zones sensibles à ce type de phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

La carte « Risques – aléa remontée de nappe » est présentée ci-après

RISQUES
REMONTEE DE NAPPE



FEVRIER 2011

SOURCE : BRGM

6. Retrait et gonflement d'argile

Les variations de volume des argiles sont principalement liées à leur nature *(smectite, vermiculites, chlorites)* et aux variations de la teneur en eau des sols fortement argileux. D'autres facteurs de prédisposition interviennent : facteurs hydrogéologiques, géomorphologiques, climatiques, couverture végétale. L'incidence sur le bâti peut-être localement important.

Cet **aléa est faible** sur l'ensemble du territoire.

La carte « Risques – aléa de retrait gonflement d'argiles » est présentée ci-après

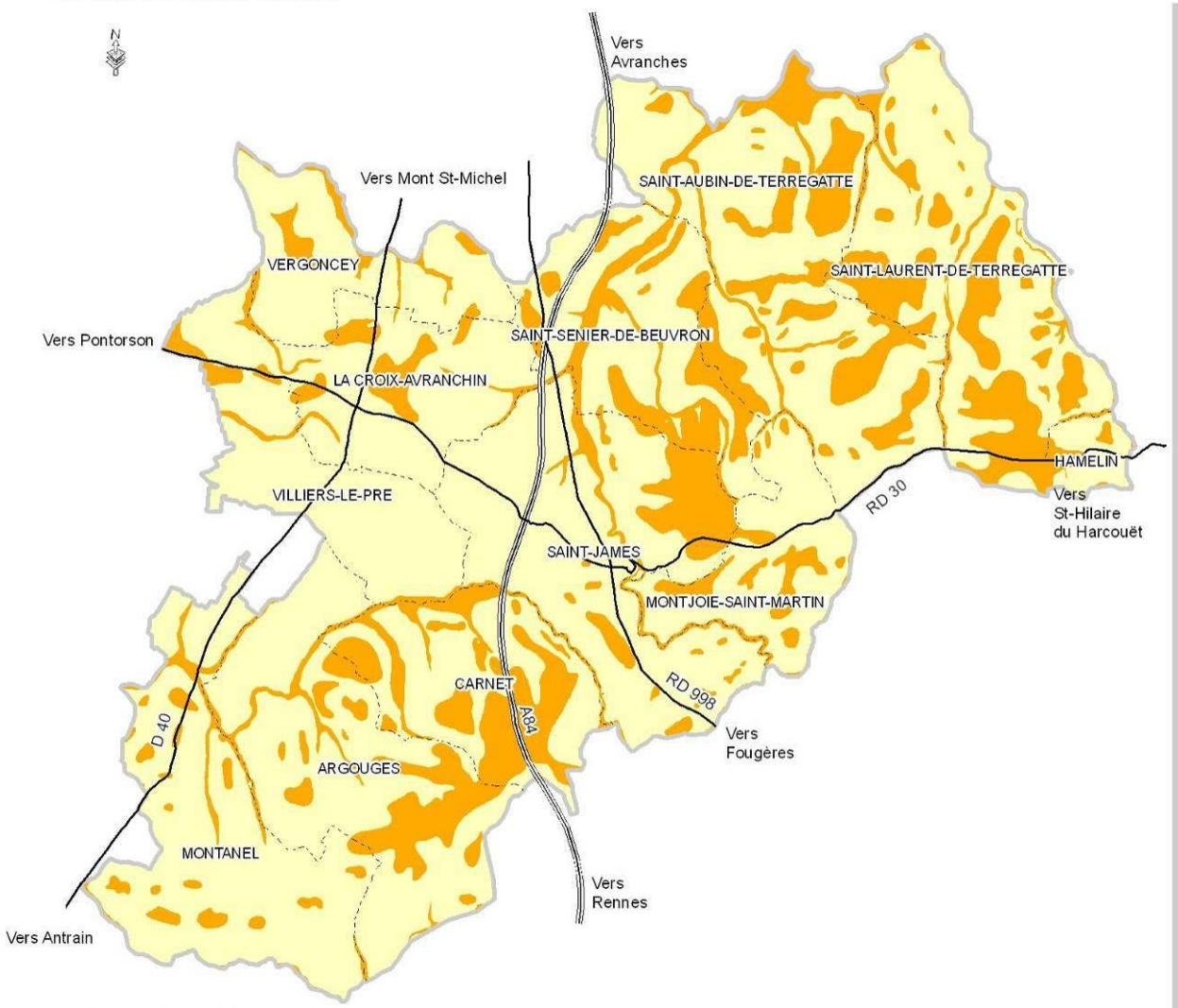
7. Arrêté de catastrophe naturelle

Cinq arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire de la communauté de communes.
Seulement deux concernent toutes les communes. Ils correspondent à la tempête de 1987 et aux inondations et coulées de boues survenues en décembre 1999.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du	Communes concernées
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987	*Toutes les communes*
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995	Carnet, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	*Toutes les communes*
Inondations et coulées de boue	11/11/2000	12/11/2000	03/04/2001	22/04/2001	Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Senier-de-Beuvron
Inondations et coulées de boue	05/05/2008	05/05/2008	26/06/2008	05/07/2008	Hamelin

Figure 30 : Arrêtés de catastrophe sur le territoire – Source : PAC

RISQUES
ALEA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



NIVEAU DE SUSCEPTIBILITE AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

- A priori nul
- Faible

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCE : BRGM

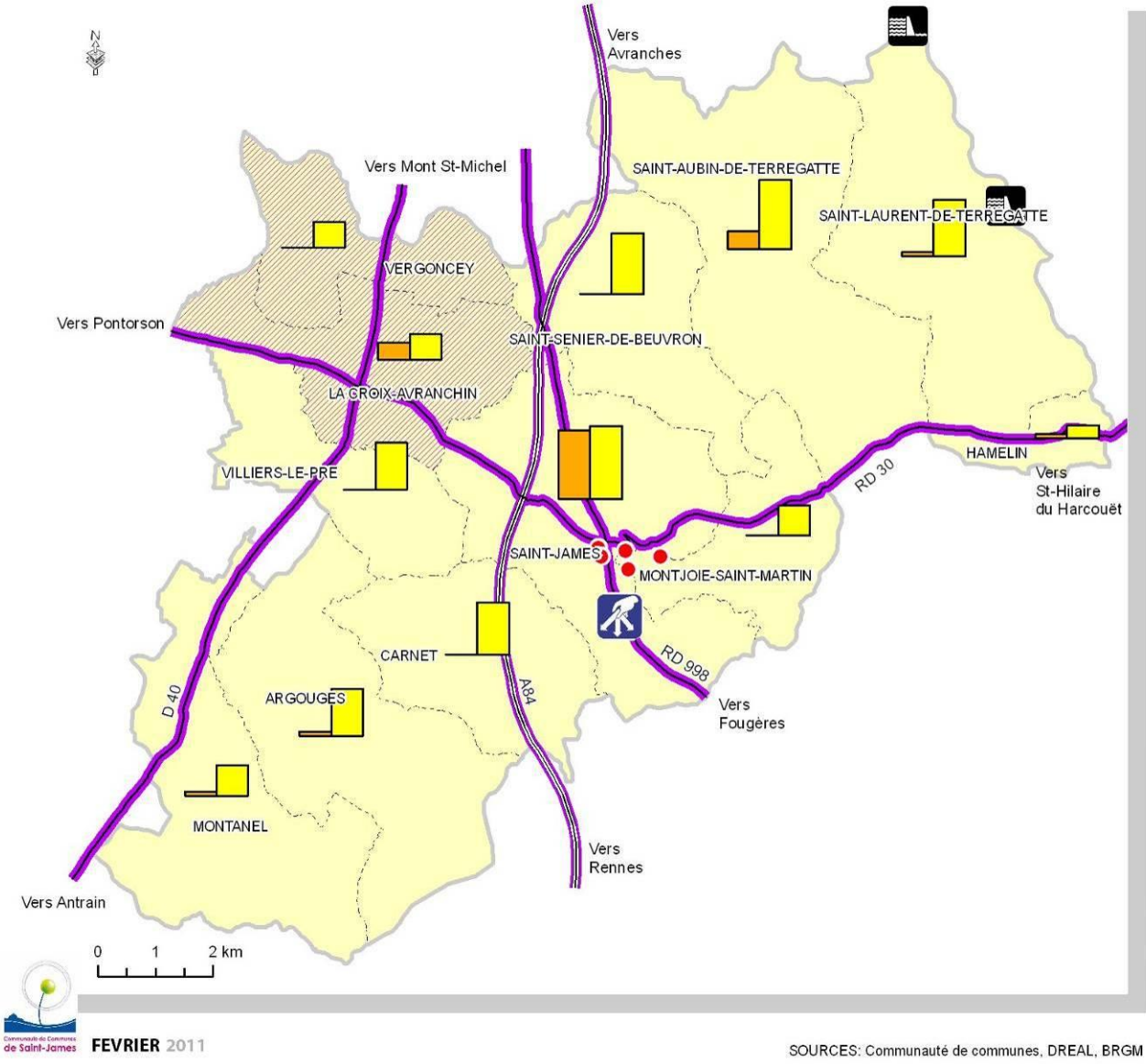
B. Risques technologiques

Le tableau présenté ci-après récapitule l'ensemble des risques technologiques recensés sur l'aire d'étude.

Communes	Rupture de barrage	Transport de Matières dangereuses	ICPE (nombre)	Sites et sols potentiellement pollués (Nombre)	Canalisation de gaz
Argouges			3		
Carnet		A84	4		
Hamelin			3		
La Croix-Avranchin		RD40	5		X
Montanel		RD40	3	1	
Montjoie-Saint-Martin			2		
Saint-Aubin-de-Terregatte	X	A84	9		
Saint-James		A84	18	6	
Saint-Laurent-de-Terregatte	X		2		
Saint-Senier-de-Beuvron		A84	3		
Vergoncey		RD40	2		X
Villiers-le-Pré		RD40	2		

Figure 31 : Risques technologiques sur le territoire – Source : DDRM, PAC

La carte des risques technologiques est présentée ci-après.



RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

- ICPE agricole
- ICPE industriel

17
6

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Conception et réalisation : X. HARDY BUREAU D'ETUDES

FEVRIER 2011

SOURCES: Communauté de communes, DREAL, BRGM

1. Rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. L'onde de submersion ainsi que l'inondation et les matériaux transportés, issus du barrage et de l'érosion intense de la vallée, peuvent occasionner des dommages considérables. C'est pourquoi ce risque est recensé dans le DDRM pour les barrages les plus importants.

Sur le territoire, deux barrages de production hydroélectrique situés sur la rivière de la Sélune sont présents sur la commune de **Saint-Laurent-de-Terregatte** :

- le barrage à voûte de Vezins d'une capacité totale de 19 millions de mètres cubes, d'une hauteur de 35 mètres,
- « la compensation » de La-Roche-Qui-Boit, barrage à voûte, d'une capacité totale de 1,5 millions de mètres cubes, d'une hauteur de 15 mètres.

La commune de **Saint-Aubin-de-Terregatte,** étant située en aval de ces barrages, est également concernée par ce risque.

2. Transport de matières dangereuses

Ce risque à caractère diffus a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre du DDRM, publié en 2006. Le premier constat est que toutes les communes du département sont concernées. Cependant, certaines d'entre-elles présentent des éléments de nature à augmenter la probabilité de survenue d'un accident : infrastructures de transport importantes, implantations industrielles particulières, etc…

Sur l'aire d'étude, le risque de transport de matières dangereuses est lié au transport routier avec la présence d'un trafic important sur les voies suivantes : ***A84, RD30, RD40 et RD998*** *et de la* ***canalisation de gaz*** *traversant les communes de la* ***Croix Avranchin*** *et de* ***Vergoncey****.*

3. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement *(ICPE)* sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé,
- la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations. La préfecture a fourni la liste des ICPE industrielles et agricoles présentes sur la communauté de communes. Cette liste n'est pas mise à jour régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs et des entreprises. De plus, à chaque changement de statut, d'adresse … de l'entreprise, une déclaration doit être faite ce qui explique qu'une entreprise peut apparaître plusieurs fois dans la liste

fournie par la Préfecture. Le tableau ci-après récapitule le nombre d'ICPE par grand type (industrielles ou agricoles) et par commune. Le détail des ICPE (*Nom, Commune, Régine SEVESO, Activité, Régime, Etat*) est inséré en annexe 2 et 3.

Communes	ICPE Industrielle	ICPE Agricole	ICPE totale
Argouges	1	2	3
Carnet	0	4	4
Hamelin	1	2	3
La Croix-Avranchin	3	2	5
Montanel	1	2	3
Montjoie-Saint-Martin	0	2	2
Saint-Aubin-de-Terregatte	4	5	9
Saint-James	16	2	18
Saint-Laurent-de-Terregatte	1	1	2
Saint-Senier-de-Beuvron	0	3	3
Vergoncey	0	2	2
Villiers-le-Pré	0	2	2
TOTAL	**27**	**29**	**56**

Figure 32 : Liste des ICPE (Source : Préfecture)

Au total, **56 ICPE** sont recensées sur l'aire d'étude. Les ICPE industrielles sont majoritairement situées sur la commune de Saint-James. Les ICPE agricoles sont équitablement réparties sur le territoire, avec une moyenne 2 ICPE agricoles par commune.

La présence d'ICPE est à prendre en compte dans les projets d'aménagement, notamment pour l'implantation de zone d'habitat *(Code de l'Environnement, Article L 515_8 à L 515_12).*

4. Sites et sols potentiellement pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite *(quelques dizaines d'hectares au maximum).* Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.
Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur la communauté de commune de Saint-James, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL.

En revanche, **7 sites potentiellement pollués** ont été répertoriés sur BASIAS. Ils sont recensés dans le tableau présenté ci-après et pour la plupart[2] localisés sur la carte A0.

Il existe **6 sites potentiellement pollués sur Saint-James et 1 sur Montanel**. Ils sont principalement liés à des activités industrielles. Seulement la moitié des sites sont encore en activité.

Identifiant	Commune principale :	Nom(s) usuel(s) :	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :	Dernière adresse	Etat d'occupation du site :	Date première activité :	Activité(s) :
BNO5000014	MONTANEL (50337)		ordures ménagères	la Roche Garé	Ne sait pas	23/09/75	Collecte des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)
BNO5000005	SAINT-JAMES (50487)		Doublet	19 Rue de Pontorson	Activité terminée		Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BNO5000006	SAINT-JAMES (50487)	Bières-combustibles	GOUIN Auguste	16 Rue de la libération	Activité terminée		
BNO5000010	SAINT-JAMES (50487)		CAREL Claude	65 bis Rue de la Liberation	En activité		Mécanique industrielle

[2] Les coordonnées des sites ne sont pas toutes fournies.

BNO5000008	SAINT-JAMES (50487)		PELE ET CIE SOCIETE	Martial gérard (rue) SAINT JAMES	En activité		Taille, façonnage et finissage de pierres (concassage, criblage, polissage) Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
BNO5000007	SAINT-JAMES (50487)	tricots Saint James	les filatures de Saint James SA	Saint James	Partiellement réaménagé et partiellement en friche		
BNO5000009	SAINT-JAMES (50487)		Leroy Philippe	Zone industrielle Saint James	Ne sait pas		Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries

Figure 33 : Sites et sols potentiellement pollués (Source : BRGM)

Cette potentialité de pollution sur les sites est à prendre en compte dans les projets d'aménagement, notamment pour l'implantation de zone d'habitat.

VIII. Déchets

La gestion des déchets ménagers et assimilés est de la compétence de la communauté de communes de Saint-James depuis 1995.
Source : Service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés - Rapport annuel 2009

A. Collecte

La collecte des Ordures Ménagères et des emballages légers recyclables se fait en porte à porte ou en bout de chemin sur tout le territoire. De plus, des conteneurs pour la collecte du verre sont disposés dans plusieurs lieux des communes (*36 conteneurs au total*).
La collecte des déchets est effectuée 1 fois par semaine sur toutes les communes.
Les tonnages collectés sur les 12 communes pour l'année 2010 sont présentés dans le tableau ci-après.

	Tonnage en 2010	Evolution 2009 - 2010
Déchets ménagers non recyclables	1 117	0.16%
Déchetterie	1 947	2.18%
Collecte sélective	825	9.95%
TOTAL	3 889	3.13%

Figure 34 : Volume de déchets collectés en 2009 et évolution 2009 à 2010 – Source : CdC Saint-James

B. Déchets ménagers non recyclables

Les déchets non recyclables sont acheminés au centre de valorisation énergétique de Pontmain, situé à 26 km de Saint-James.
Entre 2002 et 2009, les volumes sont en constante diminution. Les volumes se stabilisent en 2010. En 2010, un habitant DGF de la communauté de communes de Saint-James a produit en moyenne 148 kg de déchets non recyclables alors que la moyenne départementale est de 248 kg/hab DGF en 2009. La communauté de communes interprète cette diminution comme le résultat de trois actions menées sur le territoire :

- passage d'une collecte en porte-à-porte sur la zone 2 de leur territoire,
- obligation aux usagers de présenter leurs ordures ménagères à collecter dans des sacs translucides,
- ouverture de la déchetterie.

C. Déchetterie et plateforme de compostage

La déchetterie se situe sur Saint-James, route de Fougères.
Le tableau ci-après récapitule les volumes de déchets collectés par type pour l'année 2010.

Déchets récoltés en déchetterie	2010 (en tonnes)	Variation tonnages 2009/2010
Gravats valorisables	342.56	20.57%
Gravats non valorisables	266	33.87%
Bois	46.36	-4.96%
Ferrailles	105.48	-11.38%
Cartons	90.22	-1.66%
Gazon, feuilles	458.78	-12.75%
Souches	3	-86.37%
Branchages	133.82	-14.47%
DEEE	67.73	-1.93%
DMS	14	27.23%
Encombrants	420	9.84%
TOTAL	**1 948**	**2.00%**

Figure 35 : Tonnages de déchets acheminés en déchetterie – Source : CdC Saint-James

Depuis l'ouverture de la déchetterie et de la plateforme de compostage en 2006, les tonnages collectés sont en constante augmentation. En 2010, 1 947 tonnes ont été déposées en déchetterie, 1 259 tonnes ont été recyclées et 686 tonnes (*encombrants et gravats non valorisables*) ont été enfouis au CET d'Isigny-le-Buat.

D. Déchets ménagers recyclables

Le tableau ci-après présente par type de déchets ménagers recyclables les tonnes collectées en 2010.

Déchets ménagers recyclables et verre	Tonnes
Verre	404
Papiers	219
Cartons	83
Bouteilles et flacons plastiques	38
Acier	21
Briques alimentaires	17
Aluminium	1
TOTAL	**783**

Figure 36 : Tonnages de déchets ménagers recyclables et verres – Source : CdC Saint-James

En 2010, 783 tonnes ont ainsi été collectées et acheminées vers le centre de tri de Donville-les-Bains, situé à 47 km de Saint-James. Seulement 364 tonnes ont été acheminées ensuite vers les différentes entreprises valorisant ces déchets ménagers recyclabes.
Entre 1998 et 2007, les volumes de déchets ménagers recyclables et de verres sont en augmentation. Depuis 2007, les volumes sont en légère baisse. Cela s'explique notamment par le fait que les cartons des professionnels ne sont plus collectés.
Le refus de tri est constitué de matériaux qui sont collectés dans les sacs jaunes et qui devraient se trouver dans les sacs blancs. En 2010, 68 tonnes de déchets ont été refusées. Les matériaux issus de refus de tri sont principalement : les barquettes en polystyrène, les pots et caissettes de fleurs, les bidons d'huile de vidange, les pots de yaourt, les pots de crème fraîche, les sacs plastiques, les bacs à crème glacée, les papiers souillés, les tissus hygiéniques…

E. Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 2009.
Les principaux objectifs de ce plan sont :

- Inciter les enseignes à informer les clients de la difficulté de valoriser certains emballages,
- Orienter le consommateur vers l'achat de produits en contenants de grandes tailles et dans des emballages recyclables,
- Mobiliser les grandes centrales d'achat,
- Rejeter l'utilisation des emballages complexes et sensibiliser les clients sur ce type d'emballage,
- S'engager rapidement vers la promotion du système « 1 emballage / 1 matière »,
- S'engager à assurer la bonne gestion des déchets,

- Engager tous les distributeurs de biens et de service, les chambres consulaires, les syndicats professionnels et les habitants dans une démarche de réduction des déchets,
- Développer les achats en vrac,
- Mettre en place une signalétique attractive dans tous les magasins.

F. Perspective d'évolution

Le projet de PLU va se concrétiser par une densification de l'habitat et l'urbanisation de nouveaux secteurs ayant pour conséquence une augmentation des déchets produits. Toutefois, la filière de traitement des déchets ménagers non recyclables choisie ainsi que l'ouverture récente de la déchetterie sur Saint-James permettent de garantir une bonne collecte et gestion des déchets futurs.

IX. Synthèse des enjeux environnementaux

Ces enjeux environnementaux découlent non seulement de l'analyse croisée des résultats de l'état initial de l'environnemnet mais aussi de la synthèse des démarches Agenda 21 et AEU.

Sur le canton, la diversité des milieux naturels est surtout liée aux cours d'eau du bassin versant de la Sélune, à son bocage et ses coteaux.
Le canton de Saint-James comprend deux bassins versants dont l'un relève de l'Agence de l'eau Seine-Normandie et l'autre de l'Agence Loire-Bretagne : les dispositions réglementaires peuvent être différents.
Le canton présente un relief très marqué et des coteaux abrupts souvent boisés. Cela offre une diversité d'habitats et de paysages ce qui constitue un atout important pour le territoire.
Le maillage bocager est moyennement dense sur le territoire avec des secteurs dégradés notamment sur la partie Nord. Il constitue un enjeu important sur le canton d'un point de vue paysager, de la qualité de l'eau et de la lutte contre le ruissellement au regard notamment du relief marqué du territoire et du potentiel énergétique qu'il représente.

Localement, la qualité de la ressource en eau est fortement dépendante de l'agriculture, des assainissements collectifs et non collectifs.
Des efforts importants ont déjà été consentis par les agriculteurs pour améliorer la situation, mais le territoire reste en excédent structurel pour les nitrates. Les diagnostic des assainissement s collectifs sont en cours sur le territoire mais les points noirs représentent 37% des installations diagnostiquées. Les STEP ont un rejet conforme aux arrêtés. Il sera toutefois nécessaire d'anticiper l'évolution de la population pour les stations proches de leur capacité nominale.

Des **risques technologiques et naturels sont présents sur le territoire mais localisés** et globalement limités aux vallées étroites du territoire pour les risques naturels et aux voies de circultaion pour les riques technologiques.

Entre 2002 et 2009, les volumes d'ordures ménagères non recyclables collectées ont constamment diminué pour se stabiliser en 2010 à une moyenne 148 kg de déchets par habitant, alors que la moyenne départementale est de 248 kg/hab .

Traditionnellement, le recours au bois comme moyen de chauffage est important dans le Pays de la Baie, en raison de la présence du bocage.
Le territoire présente un potentiel de développement du chauffage au bois.

L'activité agricole est importante et génère une pression foncière forte

Le canton est fortement déficitaire en ce qui concerne la production d'énergie.
– Le nombre d'installations de production d'énergie renouvelable reste faible.
– Le territoire présente un véritable potentiel pour l'énergie éolienne mais la présence du Mont Saint-Michel, et son appartenance au patrimoine de l'UNESCO, empêche l'installation d'éoliennes

X. ANNEXES

A. Forages (Source : BRGM)

NOM COMMUNE	LIEU_DIT	NATURE	PROFONDEUR ATTEINTE (M)	PROPRIETAIRE	UTILISATION	EXPLOITE
ARGOUGES	LA TOUCHE PICOT	FORAGE	58	M. PETITPAS	EAU-AGRICOLE.	OUI
ARGOUGES		SOURCE	0			
ARGOUGES		PUITS	0			
ARGOUGES	LA MALAISIERE	FORAGE	64	GAEC AUSSANT	EAU-AGRICOLE,EAU-DOMESTIQUE.	OUI
ARGOUGES	LA BESNARDIERE	FORAGE	76	EARL LA BESNARDIERE	EAU-CHEPTEL.	OUI
ARGOUGES	MARIGNY	SONDE-GEOTHERMIQUE	112	MR FOULON	CHAUFFAGE.	
ARGOUGES	MARIGNY	SONDE-GEOTHERMIQUE	112	MR FOULON	CHAUFFAGE.	
ARGOUGES	MARIGNY	SONDE-GEOTHERMIQUE	114	MR FOULON	CHAUFFAGE.	
ARGOUGES	MARIGNY	SONDE-GEOTHERMIQUE	114	MR FOULON	CHAUFFAGE.	
CARNET		SOURCE	0			
CARNET		SOURCE	0			
CARNET	LE CLOS PELLERIN	FORAGE	129	DELEPINE	CHAUFFAGE.	
CARNET	LE CLOS PELLERIN	FORAGE	129	DELEPINE	CHAUFFAGE.	
CARNET	L'ORTILLE	FORAGE	120	GUERIN	EAU-CHEPTEL.	OUI
CARNET	LA DENOLAIS	FORAGE	110	SCEA RIVIERE	EAU-AGRICOLE.	OUI
CROIX-AVRANCHIN (LA)	LE BOURG	FORAGE	74	PAINBLANC	EAU-AGRICOLE.	OUI
CROIX-AVRANCHIN (LA)	LE BAS PLOMB	FORAGE	58	M. HUBERT, EARL LE RONCERAIS	EAU-AGRICOLE.	OUI
CROIX-AVRANCHIN (LA)		SOURCE	0			
CROIX-AVRANCHIN (LA)		SOURCE	0			
CROIX-AVRANCHIN (LA)	VAUCEL	FORAGE	71	GAEC DE VAUCEL (M. JUIN)	EAU-AGRICOLE.	OUI
HAMELIN	La Chapelle	FORAGE	76	CORDON DIDIER	EAU-CHEPTEL.	OUI
HAMELIN	VILLIERS	FORAGE	40	M. LANGLOIS	EAU-CHEPTEL,EAU-DOMESTIQUE.	OUI
HAMELIN	CARRIERE DU MOULIN	CARRIERE	15		CONSTRUCTION,VIABILITE.	OUI

NOM COMMUNE	LIEU_DIT	NATURE	PROFONDEUR ATTEINTE (M)	PROPRIETAIRE	UTILISATION	EXPLOITE
MONTANEL	LE GAUDRY	FORAGE	46	MR ROCFORT	EAU-DOMESTIQUE.	OUI
MONTANEL	LE TAILLIS	FORAGE	115	PRIVE : MR LEROY	EAU-AGRICOLE.	OUI
MONTANEL		SOURCE	0			
MONTANEL		SOURCE	0			
MONTANEL		PUITS	0			
MONTANEL	LE PORTAIL	CARRIERE	20			NON
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	LA GOUTELLE	CARRIERE	8			NON
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	LA CROIX SIROUX	SONDAGE	0	SYND AEP AVRANCHES SUD	AEP.	NON
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	LA GRAVELLE	FORAGE	0	SYND AEP AVRANCHES SUD	AEP.	NON
MONTJOIE-SAINT-MARTIN		SOURCE	0			
MONTJOIE-SAINT-MARTIN		SOURCE	0			
MONTJOIE-SAINT-MARTIN		SOURCE	0			
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	BOIS MAINFRAY - LA CROIX SIROUX	SOURCE	0	SYND-AEP	AEP,EAU-SERVICE-PUBLIC.	NON
MONTJOIE-SAINT-MARTIN		SOURCE	0			
MONTJOIE-SAINT-MARTIN	LA RUAUDAIS	FORAGE	70		EAU-AGRICOLE.	
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LE BOIS GUILLAUME	FORAGE	43	EARL LE BOIS GUILLAUME	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA LUCERIE	FORAGE	40	MME LEDAS	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA GRASSERIE	FORAGE	40	MR SIMON	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA LANDE	FORAGE	55	MR GAZENGEL	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA VIDELAIS	FORAGE	100	EARL LA VIDELAIS - MR LECHAT	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA ROCHE	FORAGE	34	M. HATTE	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA MORINAIS	PUITS	22	MR. PASCO AVRANCHES SUD	AEP,EAU-SERVICE-PUBLIC.	NON
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA ROGERAIS	FORAGE	52	M. MAZIER	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA FOSSE	FORAGE	22	M. FARDIN	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA HERISSAIS	FORAGE	31	M. FARDIN	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA LANCIAIS	FORAGE	49	M. RIDEL	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	LA RENCONTRE	CARRIERE	10		CONSTRUCTION.	OUI
SAINT-JAMES		SOURCE	0			
SAINT-JAMES	LA PALUELLE - PARCELLE AO 572	FORAGE	64	PRIVE : MR ET MME DE SAINT HILAIRE	EAU-DOMESTIQUE.	OUI

NOM COMMUNE	LIEU_DIT	NATURE	PROFONDEUR ATTEINTE (M)	PROPRIETAIRE	UTILISATION	EXPLOITE
SAINT-JAMES	15 AVENUE DE BEAMINSTER - PARCELLE AE124	FORAGE	69	PRIVE : MR ET MME TYSON	EAU-ASPERSION.	OUI
SAINT-JAMES	ROUTE DE PONTORSON	FORAGE	60	ETP SAINT JAMES	EAU-IRRIGATION.	OUI
SAINT-JAMES		DEPOT-ARTIFICIEL	0			
SAINT-JAMES	BEAUFONT	CARRIERE	20			NON
SAINT-JAMES	SAINT-BENOIT (BEUVRON)	CARRIERE	18			NON
SAINT-JAMES	LE CLOS DE LA MOIRE	FORAGE	52	GAEC DU CLOS DE LA MOIRE	EAU-DOMESTIQUE,EAU-CHEPTEL.	
SAINT-JAMES	CAPTAGE LA PETITE BOUSSARDIERE - LES BOUSSARDIERES	SOURCE	6	SYND-AEP	AEP,EAU-SERVICE-PUBLIC.	NON
SAINT-JAMES	LA ROCHE DU LOUP	CARRIERE	10			NON
SAINT-JAMES	LE MOULIN VALJOIE PRISE EAU DE SURFACE LE BEUVRON	AFFLEUREMENT-EAU	0	DUCEY MR. PASCO	AEP,EAU-SERVICE-PUBLIC.	NON
SAINT-JAMES	LA ROCHE DU LOUP	CARRIERE	20			NON
SAINT-JAMES	ATRE	CARRIERE	10		CONSTRUCTION,VIABILITE.	OUI
SAINT-JAMES	ATRE	CARRIERE	15		CONSTRUCTION,VIABILITE.	OUI
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	SONDAGE	42	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	SONDAGE	61	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	PUITS	15	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	FORAGE	42	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	SONDAGE	60	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN BRITTANY	SONDAGE	82	THE AMERICAN BATTLE MONUMENTS COMMISSION	EAU-IRRIGATION.	
SAINT-JAMES	LAUNAY	FORAGE	60	M. BEAUVALET C.	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-JAMES	CIMETIERE MILITAIRE AMERICAIN	FORAGE	48	CIMETIERE AMERICAIN BRITTANY	EAU-IRRIGATION.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	SOURCE RACINOD - LA	SOURCE	5	SYND-AEP	AEP,EAU-SERVICE-PUBLIC.	NON

NOM COMMUNE	LIEU_DIT	NATURE	PROFONDEUR ATTEINTE (M)	PROPRIETAIRE	UTILISATION	EXPLOITE
	POULERIE					
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LE RACINOU	FORAGE	0	SYND AEP AVRANCHES SUD	AEP.	NON
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	DORI ├êRE	FORAGE	52	EARL CARNET PATRICK	EAU-ASPERSION.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		SOURCE	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LE BOURG	FORAGE	40	MR CHEVALLIER	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LA CHALOTI ├êRE	FORAGE	67	MR GAUTIER	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	DORI ├êRE	FORAGE	52	EARL CARNET		OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	ECOLE	FORAGE	108	MAIRIE DE ST LAURENT DE TERREGATTE	CHAUFFAGE.	
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE		PUITS	0			
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	6, LA CHALOTIERE	FORAGE	132	RUBE		
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	6 LA CHALOTIERE	FORAGE	63	RUBE	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LE BOURG	FORAGE	31		EAU-DOMESTIQUE.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	LE HAUT DORIERE	FORAGE	62	EARL DU HAUT DORIERE MR CARNET	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	RUE DU MONT - 9 LOTISSEMENT DE L'ARTURAIS	FORAGE	40	MR ROUTAULT	CHAUFFAGE.	
SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	RUE DU MONT - 9 LOT DE L'ARTURAIS	FORAGE	31	MR ROUTAULT	CHAUFFAGE.	
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	RIVIERE BEUVRON	AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	RIGNY	FORAGE	56	M. GASNIER	EAU-AGRICOLE.	OUI
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON		SOURCE	0			
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	RIGNY	FORAGE	35	M. RENARD	EAU-CHEPTEL.	OUI
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON		AFFLEUREMENT-EAU	0			
SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	RIGNY	FORAGE	90	GASNIER	EAU-AGRICOLE.	OUI
VILLIERS-LE-PRE	LA DAVIAIS	FORAGE	52	MME LEGENDRE	EAU-CHEPTEL.	
VILLIERS-LE-PRE	VILLENEUVE - PARCELLE ZH 71	FORAGE	61	PRIVE : MR LEGROS	EAU-AGRICOLE.	OUI

NOM COMMUNE	LIEU_DIT	NATURE	PROFONDEUR ATTEINTE (M)	PROPRIETAIRE	UTILISATION	EXPLOITE
VILLIERS-LE-PRE	LES BOIS	FORAGE	40	GAEC DES BOIS	EAU-AGRICOLE.	OUI
VILLIERS-LE-PRE		DEPOT-ARTIFICIEL	0			
VILLIERS-LE-PRE		SOURCE	0			

B. ICPE industrielles sur la Communauté de Communes de Saint-James

Nom de l'établissement	Commune	Régime SEVESO	Activité (régime A : autorisation, DC : Déclaration et Contrôle, D : Déclaration)	Etat
VAUTIER	Argouges	Non-Seveso		
MINOTERIE DES BOIS OLIVES	Hamelin	Non-Seveso	(D)	
REBILLON - RECUPAIR AUTO	La Croix-Avranchin	Non-Seveso	Métaux (stockage, activité de récupération - A)	en fonctionnement
STATION SERVICE M. MENARD	La Croix-Avranchin	Non-Seveso	(D)	
LEBARBANCHON	La Croix-Avranchin	Non-Seveso	(D)	
LAINE S.A.Montanel	Montanel	Non-Seveso	Carrières (A), Broyage, concassage, criblage de pierres, autres minéraux ou de déchets non dangereux inertes (A)	en fonctionnement
SIAEP D'AVRANCHES SUD	Saint-Aubin-de-Terregatte	Non-Seveso	(DC)	
SYNDICAT MIXTE D'AEP BAIE-BOCAGE	Saint-Aubin-de-Terregatte	Non-Seveso	(DC)	
TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION	Saint-Aubin-de-Terregatte	Non-Seveso	(DC)	
MECANIQUE AGRICOLE M. MARQUER	Saint-Aubin-de-Terregatte	Non-Seveso	(D)	
GRANITS D'ATRE	Saint-James	Non-Seveso	Carrières (A)	en fonctionnement
SAINT-JAMES PIECES AUTOS ETS	Saint-James	Non-Seveso	Métaux (stockage, activité de récupération - A), Atelier réparation et entretien de véhicules à moteur (DC)	en fonctionnement
SARL AUTO SERVICES	Saint-James	Non-Seveso	Détail de carburants (D)	
BARON - BEAUFOUR S.C.I.	Saint-James	Non-Seveso	(DC)	
BOUCHER LUCIE	Saint-James	Non-Seveso	Laveries, blanchisseries, pressing (DC)	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT-JAMES	Saint-James	Non-Seveso	Traitement de déchets urbains (D)	
COM. COM. SAINT-JAMES	Saint-James	Non-Seveso	Traitement de déchets urbains (D)	
ETS PUBLIC COMMUNAL TRAVAIL PROTEGE	Saint-James	Non-Seveso	Scierie, fabrication de panneaux (D)	
FERRET AUTOMOBILE SCI	Saint-James	Non-Seveso	Détail de carburants (DC)	
LEVEQUE COMBUSTIBLE (SARL)	Saint-James	Non-Seveso	(D)	
LOTTON ERNEST	Saint-James	Non-Seveso	Vente et réparation automobile	

MARQUER ESPACE MOTOCULTURE (SARL)	Saint-James	Non-Seveso	Mécanique, traitements des surfaces (DC)	
PELE NORMANDIES S.A.	Saint-James	Non-Seveso	Industries diverses (D)	
JOANNIN JEAN	Saint-James	Non-Seveso	Récupération, dépôts de ferrailles (A)	en fonctionnement
SONNET	Saint-James	Non-Seveso		
TRICOTS SAINT-JAMES S.A.	Saint-James	Non-Seveso	Filtène, filature, tissage, tricotage (D)	
LEVEQUE EURL	Saint-Laurent-de-Terregatte	Non-Seveso		

C. ICPE Agricoles sur la Communauté de Communes de Saint-James

1. Installations en régime d'autorisation

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
ARCS EN CIEL DE VALJOIE (SARL LES) PISCICULTURE DU MOULIN	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Pisciculture, aquaculture	624298.00	5374858.00
BARBOT GERVAIS	MONTANEL	Elevage de porcins	617773.00	5371523.00
BECHETIERE (EARL DE LA)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	626311.00	5378753.00
BERNIER MARTINE	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	619921.00	5376591.00
BOIS HUBERT (EARL DU)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	625583.00	5377134.00
CHENEVIE (EARL)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	625610.00	5378482.00
CHUINARD GUENARD (CO)	VERGONCEY	Elevage de bovins	618275.00	5380265.00
DE LA VIDELAIS (EARL)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de porcins	626251.00	5379898.00
ETANG (EARL DE L')	VERGONCEY	Elevage de bovins	620521.00	5380717.00
FARDIN (EARL)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625754.00	5380558.00
FILLATRE (SARL)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de porcins	624721.00	5383460.00
FONTAINE (EARL)	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617067.00	5378185.00
HAMBEE (EARL D')	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	623448.00	5381732.00
HAUT DORIERE (EARL DU)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	630053.00	5382227.00
HAYE (EARL DE LA)	CARNET	Elevage de porcins	621857.00	5372223.00
LENORMAND (GAEC)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	627112.00	5375588.00
LENORMAND MICHEL (EARL)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	624464.00	5377028.00
LERAY (EARL)	HAMELIN	Elevage de bovins	632065.00	5378534.00
LES BOIS (EARL)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de porcins	622011.00	5380227.00
LILAS (SCEA DES) SCEA	CARNET	Elevage de bovins	621095.00	5374346.00
MARY FLORE (EARL) GAEC MARY FLORE	HAMELIN	Elevage de bovins	630449.00	5377742.00
MOULIN A VENT (GAEC DU)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	620504.00	5379073.00
MURY (GAEC)	ARGOUGES	Elevage de porcins	621614.00	5371662.00

NOE (EARL DE LA)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	621254.00	5379151.00
SAGRAIS (GAEC)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	623712.00	5383350.00
SCEA AUSSANT	CARNET	Elevage de volailles	623601.00	5373372.00
TURMELIERE (EARL DE LA)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de porcins	628580.00	5381580.00

2. Installations en régime de déclaration avec contrôle périodique

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
GOHARD (EARL)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	628163.00	5383700.00
ROGERAIS (GAEC DE LA)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625607.00	5379893.00
PEUPLIERS (EARL DES)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	625198.00	5378948.00
KB VERGERS (EARL)	ARGOUGES	Elevage de volailles	619316.00	5375066.00
ST BENOIT (EARL)	SAINT-JAMES	Elevage de volailles	0.00	0.00

3. Installations en régime de déclaration

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
BASSES HAIES (EARL LES)	CARNET	Elevage de bovins	619740.00	5374576.00
BERNIER LOIC	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	619878.00	5376570.00
BRIONNE REGIS	ARGOUGES	Elevage de bovins	618780.00	5374660.00
BARLAIS (GAEC DE LA)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	625044.00	5374198.00
BASSE CROISETTE (GAEC DE LA)	MONTANEL	Elevage de bovins	616575.00	5370321.00
BOIS MINFRAY (EARL DU)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	626285.00	5375840.00
CHOSNIERE (EARL DE LA)	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	620653.00	5375223.00
COUTURE (EARL de la)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	623729.00	5380814.00
CROISETTE (EARL LA)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	622892.00	5377660.00
D'ILLIERS (EARL D')	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	627152.00	5381016.00
FEUILLET BERTHELOT (EARL)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	624209.00	5377730.00
FILLATRE VAUDOUER (SCL)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	623399.00	5380868.00
FOUASSE CHANTAL	CARNET	Elevage de bovins	622879.00	5373074.00
GOHARD (EARL)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	628163.00	5383700.00
HAMBEE (EARL D')	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	623448.00	5381732.00
HAUT ROCHER (GAEC DU)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	624658.00	5379557.00

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
LANOE (GAEC)	CARNET	Elevage de bovins	622307.00	5374526.00
LUSLEY JULIETTE	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	621438.00	5376642.00
MANOIR DU LAIT (GAEC LE)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	630144.00	5382428.00
ORTILLE (GAEC DE L')	CARNET	Elevage de porcins	622804.00	5372644.00
PATRAIS (GAEC LA)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	626699.00	5381883.00
TILLEUL (GAEC DU)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	629308.00	5378934.00
TISIERE (EARL LA)	VERGONCEY	Elevage de bovins	620843.00	5380691.00
TOUCHEGATTE (GAEC DE)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	622233.00	5377395.00
TULLET LOIC	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	628294.00	5383217.00
VALLEES (SCEL DES)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	626360.00	5375170.00
VASSELAIS (GAEC DE LA)	CARNET	Elevage de bovins	620320.00	5373896.00
VILLETTE (EARL DE LA)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	624013.00	5376587.00
BEUVRON (GAEC DU)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	623923.00	5381116.00
BOIS HUBERT (EARL DU)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	625583.00	5377134.00
CARNET JEAN PIERRE	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	630517.00	5380924.00
CHENEVIE (EARL)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	625610.00	5378482.00
COQUEMAN DIDIER	ARGOUGES	Elevage de bovins	621567.00	5371691.00
GUIVRAY (EARL DU)	MONTANEL	Elevage de bovins	616421.00	5374651.00
LEBREC (EARL)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	625009.00	5377033.00
LENORMAND (GAEC)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	627112.00	5375588.00
VERGERS (EARL LES)	MONTANEL	Elevage de bovins	616727.00	5372658.00
AMELINE MICHEL	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	623207.00	5374802.00
CHEVALLIER (EARL)	HAMELIN	Elevage de bovins	631204.00	5378580.00
CHOISNEL STEPHANE	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	628638.00	5379797.00
DATIN LOUIS	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	630060.00	5380126.00
DU HAUT BUAT (EARL)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	625387.00	5375706.00
MONTALAUX (EARL DU)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	623864.00	5378321.00
DUROCHER MICHELE	ARGOUGES	Elevage de bovins	620747.00	5369956.00
ETANG (EARL DE L')	VERGONCEY	Elevage de bovins	620521.00	5380717.00
GASNIER RENE FILS	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	625558.00	5378558.00
GENAUDIERE (GAEC DE LA)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	622904.00	5379607.00
PRESSOIR DE BEUVRON (EARL)	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	624827.00	5378353.00
GUE AUX MERLES (GAEC DU)	MONTANEL	Elevage de bovins	617723.00	5369558.00
LECHAT PHILIPPE	SAINT-SENIER-DE-BEUVRON	Elevage de bovins	624924.00	5381010.00

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
LEHUREY PHILIPPE	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	620576.00	5375208.00
LETENDRE MAGLOIRE DANIEL	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	627348.00	5381451.00
JOURDAN (EARL)	CARNET	Elevage de bovins	622621.00	5374743.00
MAURICE RAYMOND	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	620145.00	5375878.00
CHAIGNON YANNIS	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de porcins	629478.00	5380605.00
HOGUES (EARL DES)	VERGONCEY	Elevage de bovins	617022.00	5382249.00
BECHETIERE (EARL DE LA)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	626311.00	5378753.00
GAVARD NICOLE	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	624340.00	5373455.00
HAUT MESNIL (EARL LE)	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617175.00	5378212.00
HELLEU PATRICK	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	625367.00	5377556.00
VAUCEL (EARL DE)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	621489.00	5378946.00
SAGRAIS (GAEC)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	623712.00	5383350.00
PIGASSIERE (GAEC DE LA)	MONTANEL	Elevage de bovins	617199.00	5371546.00
ARCS EN CIEL DE VALJOIE (SARL LES)	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Pisciculture, aquaculture	624298.00	5374858.00
ROGERAIS (GAEC DE LA)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625607.00	5379893.00
SALLIOT (EARL)	SAINT-LAURENT-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	628431.00	5383170.00
2 PROVINCES (EARL DES)	ARGOUGES	Elevage de bovins	620067.00	5371845.00
AUSSANT FRANCOIS	ARGOUGES	Elevage de bovins	619381.00	5371433.00
FERME LA GAUTRAIE (GAEC)	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	621413.00	5375517.00
MOREL PATRICK	MONTJOIE-SAINT-MARTIN	Elevage de bovins	626059.00	5375896.00
RIVIERE (EARL)	CARNET	Elevage de bovins	621813.00	5372692.00
TAILLIS (EARL LE)	MONTANEL	Elevage de bovins	617816.00	5371000.00
FONTAINELOUP (EARL)	CARNET	Elevage de bovins	620747.00	5373527.00
GARNIER (GAEC)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625563.00	5381875.00
MOREL (GAEC)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	621128.00	5379073.00
NOE (EARL DE LA)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	621254.00	5379151.00
MOREL (EARL)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625819.00	5380547.00
JAUTAIS (EARL LA)	ARGOUGES	Elevage de bovins	619536.00	5372573.00
MIRANDE (EARL DE)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	625539.00	5382298.00
REFFUVEILLE BRUNO	VERGONCEY	Elevage de bovins	618507.00	5381097.00
TOUCHE PICOT (GAEC LA)	ARGOUGES	Elevage de bovins	619367.00	5372399.00
DEROYAND (EARL)	CROIX-AVRANCHIN	Elevage de bovins	619512.00	5377274.00
DOMIN CHRISTINE	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617965.00	5376618.00
TIFFAINE MICHEL	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617647.00	5378069.00

NOM	COMMUNE	TYPE D'INSTALLATION	COORDONNEE X	COORDONNEE Y
AUMERAIE (GAEC DE L')	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	624995.00	5382020.00
BOIS (EARL DES)	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617373.00	5377079.00
MURY (GAEC)	ARGOUGES	Elevage de porcins	621614.00	5371662.00
NOEL JEAN LUC (EARL)	VILLIERS-LE-PRE	Elevage de bovins	617155.00	5376720.00
DOMIN CHANTAL	ARGOUGES	Elevage de bovins	621886.00	5371729.00
MAHEU PASCAL	CARNET	Elevage de bovins	619654.00	5374582.00
MENARD STEPHANE	SAINT-JAMES	Elevage de bovins	621308.00	5377269.00
PENDANT (EARL DU)	SAINT-AUBIN-DE-TERREGATTE	Elevage de bovins	627426.00	5383549.00

Chapitre 4 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement et mesure envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement

Ce chapitre est issu de la pièce n°6 : Evaluation environnementale du PLUI

Ce chapitre 3 évalue dans un premier temps, les effets positifs et négatifs des orientations générales du PLUI sur l'environnement au travers :

- de la politique général d'aménagement du territoire de LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SAINT JAMES (PADD),
- du zonage,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

Dans un deuxième temps, les incidences négatives du PLU sur les secteurs à aménager sont évaluées suivant les thématiques développés dans l'état initial : biodiversité et milieu naturel (milieu physique, espaces naturels remarquables, corridors écologiques, …), ressources naturelles et gestion des polluants (gestion de l'eau, qualité des sols et sous-sols, déchets et énergie), cadre de vie (bruit, patrimoine paysager et culturel, risques).

I. Analyse à l'échelle du territoire

A. Gestion de l'eau

1. Réseau hydrographique

Réseau hydrographique	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte de la présence des cours d'eau dans les zonages et dans la localisation des zones AU notamment Protection des abords des cours d'eau Incidences négatives : Pression et risque de pollution plus importants liés à l'accueil de nouvelles populations et activités
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « 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, - […]. »
Mesures prises dans le plan de zonage	Majoritairement zoné en N Quelques secteurs en Nf et A Ua et Uz sur Hamelin, secteur déjà urbanisé
Mesures prises dans le règlement	**Article 6 (*A*) :** « A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable. »
Mesures prises dans les OAP	/ (*pas de cours d'eau concerné*)
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Linéaire de cours d'eau : 204.6 km en 2013 Linéaire de cours d'eau en zone U : 0.81 km en 2013

2. Eaux pluviales

Eaux pluviales	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Amélioration du traitement des eaux pluviales (quantitative et qualitative) Ralentissement de l'imperméabilisation Incidences négatives : Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des débits Augmentation de la pollution des eaux de ruissellement dans les espaces urbanisés
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 1 : Maîtriser la production de logements** « Un objectif de bonne gestion hydraulique des opérations d'habitat, en assurant une gestion cohérente et qualitative des eaux pluviales dans toutes les opérations. » **Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « Intégrer au PLUI des orientations d'aménagement qui assurent une bonne maîtrise de l'eau dans toutes les opérations : - en assurant la prise en compte de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales en amont de tous les projets d'aménagement. »
Mesures prises dans le plan de zonage	**/**
Mesures prises dans le règlement	**Article 3 (*Ua*) :** « Dans la mesure du possible, les palettes de retournement seront limitées au strict nécessaire à l'opération. » **Article 4 (*Ua, Ue, Uh, Uz, AU*) :** « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. » **Article 4 (*Uh, AU*)** : « A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues). »
Mesures prises dans les OAP	/
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de projets ayant mis en place une gestion alternative des eaux pluviales : 0 en 2013

3. Eaux usées

Eaux usées	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Augmentation du taux de raccordement Amélioration de l'adéquation entre le traitement des eaux usées et les projets Incidences négatives : Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter : 675 EH issus de l'habitat + 211 EH issus de l'activité = 886 EH au total Augmentation des volumes de boues à épandre
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	/
Mesures prises dans le plan de zonage	Zonage spécifique en Ae pour les stations d'épuration Localisation de la plupart des zones AU (18/24) dans les secteurs d'assainissement collectif
Mesures prises dans le règlement	**Article 4 (*Ua, Ue, Uh, Uz, AU, A, Ah, Nh, Nl*)** : « Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. » **Article 4 (*Ue, Uh, Uz, AU, A, Ah, Nh, Nl*)** : « Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion. » **Article 4 (*Uh*)** : « Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulottes – yourtes – tipis - ...) ; ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant. » **Article 4 (*Uz*)** : « Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé. » **Article 4 (*N*)** : « En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. »
Mesures prises dans les OAP	/
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de station d'épuration : 7 en 2013 Nombre en surcharge organique et/ou hydraulique : 0 en 2013 Pourcentage de la population raccordée : Nombre d'Assainissements Non Collectifs sur le territoire : 973 Nombre d'Assainissements Non Collectifs classés en Non Acceptable : 37

4. Eau potable

Eau potable	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Prise en compte des périmètres de protection de captage <u>Incidences négatives :</u> Augmentation des besoins en eau potable : 61 700 m³ supplémentaires pour l'habitat d'ici 2023 Augmentation des besoins en eau potable : non quantifiée pour les activités Augmentation du risque de pollution des eaux liée à l'accueil de nouvelles populations et activités
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	/
Mesures prises dans le plan de zonage	Localisation des futures constructions dans la continuité des tissus existants ou en comblement d'espaces libres urbains, de dent creuse de hameau ou village, permettant de capitaliser le réseau existant Périmètre de Protection Rapproché (PPR) Immédiat zoné en N Périmètre de Protection Rapproché (PPR) Sensible très majoritairement zoné en N et quelques parcelles en A Périmètre de Protection Rapproché (PPR) Complémentaire zoné en N, en A et une parcelle en Ah correspondant à une habitation existante
Mesures prises dans le règlement	/
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Volume moyen domestique annuel consommé : 91.4 m³/hab /an Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes) : 1 168 095 m³ pour le SMAEP Baie Bocage

Les mesures prises dans le PLUI permettent donc de répondre positivement aux enjeux en matière de gestion des eaux et notamment par :
La prise en compte et la mise en place d'une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales,
La protection des cours d'eau,
L'adéquation entre l'accueil de nouvelles population et activités et la capacité de traitement des stations,
La localisation de la majorité des zones AU en secteur d'assainissement collectif,
La limitation des constructions à des parcelles dont la taille et les caractéristiques topographiques et pédologiques permettent d'implanter un système d'assainissement non collectif pour les parcelles non raccordées.

B. Milieux naturels et biodiversité

1. Bocage et boisement

Bocage et bois	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte dans la localisation des zones AU et dans les projets d'aménagement Protection adaptée des haies et des bois Plantation de haies dans le cadre de l'aménagement des zones AU Incidences négatives : /
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « L'objectif du projet de territoire est de mettre en valeur les paysages naturels de qualité liés à une configuration très vallonnée du territoire : - en intégrant au PLUI la protection des paysages d'intérêt majeur autour de Saint-James en lien avec la vallée et le cimetière Américain, - en assurant la continuité de la trame verte au titre de la loi paysage sur les ensembles bocagers patrimoniaux. » « Sur la structure boisée et le bocage, trois orientations sont retenues: - Intégrer au titre du patrimoine paysager les haies bocagères, les ripisylves, les boisements et les taillis (L123-1-5-7) - Intégrer en espace boisés classés, les boisements les plus significatifs (L130) - Prendre en compte les boisements de gestion forestière en espace naturel forestier »
Mesures prises dans le plan de zonage	Trame L 123.1.5.7 sur l'ensemble des haies inventoriées *(hors haies ornementales)* Trame EBC et/ou trame bosquets et/ou zonage N ou Nf sur les bois
Mesures prises dans le règlement	**Dispositions générales – Article 6** : « Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues. Tout arrachage de haies identifiées sur le P.L.U.I. est soumis à déclaration préalable en mairie. Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une déclaration préalable. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques. » **Dispositions générales – Article 9** : « Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. » **Article 13 (*Ua, Ue, Uh, Uz, AU, A*)** : « Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. » **Article 13 (*A*)** : « Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

	- des installations et bâtiments agricoles, - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances. »
Mesures prises dans les OAP	Conservation et renforcement des haies présentes Nombreuses haies à créer
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Linéaire de haies sur le territoire : 679 km Surface boisée : 621,3 ha Densité bocagère moyenne : 42 ml/ha Linéaire de haies planté : Surface de bois et vergers en zone AU : 0.61 ha Surface de bois plantée

2. Espaces naturels remarquables

Espaces naturels remarquables	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte des milieux naturels d'intérêt dans la localisation des zones AU Protection stricte des milieux remarquables Incidences négatives : Augmentation des pressions sur les milieux de manière générale
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « 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), - 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. »
Mesures prises dans le plan de zonage	Majoritairement en N et Nf pour les grands espaces boisés Un secteur déjà urbanisé en Ua au cœur de Saint-James (ZNIEFF de type II) Un secteur en Ae sur Saint-Aubin-de-Terregatte (Ramsar)
Mesures prises dans le règlement	**Article 1 (*N*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : - Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2, - Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2. - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, - L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, - La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques » **Article 2 (*N*) :** sont autorisés « - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (*tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),* certains ouvrages techniques (*transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….)* nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des

	espaces naturels et des paysages »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Surface de milieux remarquables sur le territoire : 1 165 ha Surface de milieux remarquables sur le territoire en zone AU : 0

3. Zones humides

Zones humides	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte dans les projets d'aménagement et dans la localisation des zones AU notamment Protection stricte Incidences négatives : /
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « 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, - […]. » « 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*), »
Mesures prises dans le plan de zonage	Zones humides repérées par une trame spécifique renvoyant à des dispositions réglementaires de protection. Pas de zonage spécifique : Zones humides présentes dans les zonages N et Nf principalement ; quelques unes en A
Mesures prises dans le règlement	**Dispositions générales – Article 14 :** « Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages … sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet. »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Surface de zones humides sur le territoire : 808.17 ha Surface de zones humides concernée par des zones AU : 0

4. Corridors écologiques et trame verte et bleue

Corridors écologiques et Trame verte et bleue	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte dans les projets d'aménagement et dans la localisation des zones AU notamment Protection adaptée Incidences négatives : Perte de terres agricoles et naturelles : 42.46 ha (31.91 ha pour l'habitat et 10.55 ha pour les activités économique)
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « Maintenir un équilibre global du territoire de 97% en espace agricole et naturel pour 3% en espace urbanisé ou à urbaniser » « 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, - […]. » « L'objectif du projet de territoire est de mettre en valeur les paysages naturels de qualité liés à une configuration très vallonnée du territoire : - en intégrant au PLUI la protection des paysages d'intérêt majeur autour de Saint-James en lien avec la vallée et le cimetière Américain, - en assurant la continuité de la trame verte au titre de la loi paysage sur les ensembles bocagers patrimoniaux. » « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - assurer la protection des ensembles naturels d'intérêt faunistique et floristique identifiés, d'organiser la continuité des écosystèmes d'intérêt majeur (étude en cours, zones humides et bocage), »
Mesures prises dans le plan de zonage	Trame spécifique des zones humides Trame spécifique des EBC Repérage des haies et des bosquets à protéger Repérage des cours d'eau et abords zonés N Zonage Uh, Ah, Nh restreint aux enveloppes bâties des hameaux et des villages Zones AU situées en continuité des bourgs
Mesures prises dans le règlement	Règlement protégeant les éléments constitutifs de la TVB (cours d'eau, zones humides, haies, bois)
Mesures prises dans les OAP	Conservation et renforcement des haies existantes Création de haies
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre d'opérations de reconquête de la continuité écologique : Nombre de fragmentations aménagées :

La mise en œuvre du PLUI permet donc de protéger :
Les zones humides et les cours d'eau,
Les bois et les haies du territoire,
Les espaces d'intérêt patrimonial.
La mise en place de ces protections dans le cadre du PLUI permet également de répondre aux enjeux relatifs aux corridors écologiques et de trame verte et bleue identifiés dans le cadre du PLUI, conformément au Grenelle 2.

C. Paysage et patrimoine bâti

Paysage et patrimoine bâti	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Prise en compte et protection du paysage et du patrimoine bâti dans la localisation des zones AU et dans les projets Qualité architecturale et environnementale intégrée aux projets <u>Incidences négatives :</u> /
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 1 : Maîtriser la production de logements** « Un objectif de réhabilitation du patrimoine bâti: - en autorisant la réhabilitation pour l'habitat, le changement de destination du bâti ancien sur l'ensemble du territoire sous réserve de préserver la qualité du bâti existant et sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles - en mettant en œuvre dans le PLUI des mesures d'incitation à la préservation du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire. » Le PLUI « facilitera la réhabilitation du bâti ancien et mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » **Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « L'objectif du projet de territoire est de mettre en valeur les paysages naturels de qualité liés à une configuration très vallonnée du territoire : - en intégrant au PLUI la protection des paysages d'intérêt majeur autour de Saint-James en lien avec la vallée et le cimetière Américain, - en assurant la continuité de la trame verte au titre de la loi paysage sur les ensembles bocagers patrimoniaux. » « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - assurer la protection des ensembles naturels d'intérêt faunistique et floristique identifiés, d'organiser la continuité des écosystèmes d'intérêt majeur (étude en cours, zones humides et bocage), »
Mesures prises dans le plan de zonage	Trame spécifique des zones humides Trame spécifique des EBC Repérage des haies, bosquets à protéger Repérage des cours d'eau Zonage Uh, Ah, Nh restreint aux enveloppes bâties des hameaux et des villages Zones AU situées en continuité des bourgs
Mesures prises dans le règlement	**Article 11 (*Ua, Ue, Uh, AU, A, Ah, N, Nh*)** : « Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions proposeront des matériaux de couverture d'aspect ardoise ou des matériaux de teinte proche de l'ardoise. Les enduits seront de teinte sobre, les teintes vives seront à éviter. »

	Article 11 (*A, Ah, N, Nh*) : « Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble » **Article 13 (*Uz*)** : « Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. » **Article 13 (*AU*)** : « Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain. Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation » **Article 13 (*A*)** : « Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement : - des installations et bâtiments agricoles, - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances. » « La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….). »
Mesures prises dans les OAP	Prise en compte des pentes parfois forte sur certaines Zones AU Conservation et renforcement des haies existantes Création de haies
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de bâti rénovés / réhabilités : *Indicateurs des zones humides, du bocage, des continuités écologiques, des espaces remarquables*

La mise en œuvre du PLUI permet donc de protéger les paysages, avec notamment la protection du bocage et des milieux remarquables. Concernant le patrimoine bâti, l'autorisation de leur réhabilitation et leur changement de destination associée aux règles d'urbanisation (ardoises obligatoires, enduits vifs interdits, …) permettront de restaurer les bâtiments abandonnés du territoire.

D. Consommation d'espace

Consommation d'espace	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Pérenniser l'activité agricole et la vocation agricole des terres Réduction du rythme de consommation de l'espace Utilisation plus économe de l'espace Incidences négatives : Perte de terres agricoles et naturelles : 42.46 ha (31.91 ha pour l'habitat et 10.55 ha pour les activités économique)
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 1 : Maîtriser la production de logements** « L'axe stratégique majeur d'aménagement du territoire se décline en trois orientations : - limiter fortement la dispersion de l'urbanisation, - renforcer les pôles agglomérés, - affirmer le rôle structurant du pôle urbain de saint-James en terme d'emploi » « Un objectif de densification globale des opérations à 11 logements/ha en moyenne à l'échelle communautaire avec des densités variables : - de 10 logements/ha minimum dans les pôles communaux et les deux communes associés à Saint-James, les deux pôles secondaires, - de 15 logements/ha minimum dans l'agglomération de Saint-James. Un objectif global de réduction de la consommation foncière : - 25 % de réduction par rapport à la moyenne observée pour l'habitat sur la période 2003/2013 (4,9 ha consommés en moyenne par an correspondant à 49,4 logements/an pour une densité de 10 logements/ha), soit une moyenne globale 2013/2023 de 3,7 ha en moyenne par an (correspondant à 44,5 logements/an et une densité de 12 logements/ha minimum) « En matière de production de logements neufs : - organiser les opérations de logements en extension des agglomérations existantes et dans les hameaux identifiés - mettre en œuvre une programmation adaptée aux besoins des communes dans le cadre d'une politique communautaire de gestion du potentiel global de 53,17 hectares y compris en dents creuses à 10 ans. - orienter la production globale vers une densification des opérations : - une incitation à renforcer le parc locatif public dans les pôles de vie constitué; - 11 logements / ha minimum dans les opérations communales hors Saint-James; - 15 logements / ha minimum dans les opérations à Saint-James » Le PLUI « facilitera la réhabilitation du bâti ancien et mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat »
Mesures prises dans le plan de zonage	Localisation des zones AU en continuité des bourgs Zonage Uh, Ah, Nh restreint aux enveloppes bâties des hameaux et des villages
Mesures prises dans le règlement	**Article 3 (*Ua*)** : « Dans la mesure du possible, les palettes de retournement seront limitées au strict nécessaire à l'opération. » **Article 2 (*Uh*)** : « Les constructions neuves en dents creuses sous condition d'être implantées sur une parcelle minimale de 700 m² et de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. »

	Article 1 (*A*) : « Occupations et utilisations du sol interdites : Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. **Article 1 (*Ab*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : - Les installations et les constructions. - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines. - L'implantation d'éoliennes » **Article 1 (*Nc)* :** « Occupations et utilisations du sol interdites : Toutes constructions ou installations non liées directement à l'autorisation d'exploitation de la carrière » « La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….). »
Mesures prises dans les OAP	
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Surface urbanisée : 320,2 ha (2.2%) en 2013 Surface utilisée pour l'extension de l'urbanisation : Prévu dans le PLUI : 41,2 ha en zone AU et U, 26,1 ha en zone Ab Surface moyenne consommée par an : Superficie à urbaniser en renouvellement : Densité moyenne des projets résidentiels : 9 logements/ha – Prévu dans le PLUI : 11 logt/ha en moyenne

Les principales mesures de limitation des effets du PLUI sur la **consommation d'espace** sont :
Des opérations d'aménagement de densification et de renouvellement urbain,
La localisation des zones AU en continuité des bourgs,
L'augmentation de la densité moyenne de logements,
Un zonage restreint des enveloppes bâties en zone agricole.

Le projet de PLUI prend donc en compte la problématique de la consommation d'espace.

E. Energie, climat et qualité de l'air

1. Energies renouvelables, économies d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Energies renouvelables, économies d'énergie et émissions de gaz à effet de serre de l'air	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Diminution de la consommation moyenne en énergie par habitation Augmentation de la production d'énergies renouvelables Amélioration de la qualité de l'air liée à l'ensemble des mesures concernant les déplacements (cf paragraphe suivant), les énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques Incidences négatives : Augmentation des besoins en énergie Augmentation des émissions des gaz à effet de serre
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « 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. »
Mesures prises dans le plan de zonage	**/**
Mesures prises dans le règlement	**Article 6 (*Ua*)** : « Les bardages ou toute technique d'isolation par l'extérieur réduisant la marge de recul sur le domaine public sont autorisés sous condition de ne pas entraîner de risques sur le domaine public et de ne pas mettre en cause l'accessibilité PMR sur le domaine public. » **Article 11 (*toutes les zones*) : «** Les dispositifs d'énergie renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement »
Mesures prises dans les OAP	Orientation préférentielle des maisons indiquée afin de réduire la consommation énergétique
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Emissions de gaz à effet de serre : 15.8 teq CO2 / hab Consommation énergétique : 2.4 teq / hab

2. Déplacements

Déplacements	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Amélioration des conditions de circulation Offre de déplacement doux plus importante (raccordement des zones AU aux bourgs par des liaisons douces) Diminution des distances domicile-travail, domicile-équipement, domicile-commerces <u>Incidences négatives :</u> Augmentation des déplacements et donc augmentation des émissions de gaz à effet de serre
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	
Mesures prises dans le plan de zonage	3 Emplacements Réservés pour la création de liaisons douces Localisation des zones AU dans la continuité du tissu urbain existant et donc en connexion avec les réseaux viaires. Accueil majoritaire de nouveaux habitants en bourg et non dans les villages et hameaux pour privilégier un urbanisme de proximité moins générateur de déplacements automobiles.
Mesures prises dans le règlement	/
Mesures prises dans les OAP	Nombreuses liaisons douces programmées
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Flux domicile –travail entrant : 1 048 actifs Flux domicile –travail sortant : 1 409 actifs Flux domicile –travail interne : 1 455 actifs Linéaire de voies douces créées :

Le projet de PLUI prend en compte la problématique des énergies et du climat en :
Autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie,
Privilégiant l'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'orientation de la parcelle favorisant ainsi l'ensoleillement et l'éclairage naturel,
Localisant l'ensemble des zones AU en continuité des bourgs, lieux de commerces et d'équipement,
Densifiant et en diversifiant l'habitat et les secteurs générateurs de déplacements (*écoles, commerces…*),
Développant un maillage piéton et cycle dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.

F. Risques et Nuisances

1. Nuisances

Nuisances	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte de la présence de nuisances dans la localisation des zones AU Incidences négatives : Augmentation des nuisances liées notamment au trafic et à l'arrivée de nouvelles activités potentiellement génératrices de nuisances
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 2 : Organiser l'accueil et le développement des activités économiques** « le PADD propose sur l'ensemble du territoire : - d'autoriser la construction de locaux d'activités économiques en annexe d'un habitat existant sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sous conditions d'une emprise maximale de 500m² d'emprise bâti autorisable à partir de la date d'approbation du PLUI et de 500 m² en extension nouvelle pour les activités existantes - d'autoriser des changements de destination du bâti existant sur l'ensemble du territoire pour être affecté à l'habitat ou à des activités économiques sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles. - de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits… » **Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire dans la définition des espaces de développement. Au titre des ICPE, l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICPE industriels (27 établissements sur tout le territoire). »
Mesures prises dans le plan de zonage	Principalement A et Ae (autoroute) Quelques secteurs en N Quelques secteurs urbanisés : Ua, Uz, Ue, Ah, Nh Quelques secteurs Ab
Mesures prises dans le règlement	**Article 1 (*Ua, Ue, Uh, AU*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,. » **Article 2 (*Ua, Ue, Uh, AU*)** : est autorisé « L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone » **Article 1 (*Uz*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : Les constructions à usage d'habitation, […]. » **Article 2 (*Uz*)** : est autorisé « La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone […] »

	Article 7 (*Uz*) : « Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives. » **Article 6 (*A, N*)** : « La marge de recul des voies à grande circulation est de : - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 40 – la RD 998 du Nord du canton à la RD 30 hors espaces urbanisés et hors agglomération ; - 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'A84 hors espaces urbanisés et hors agglomération »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Linéaire concerné par une nuisance sonore : 20.51 km

2. Risque inondation

Inondation	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte de risques dans la localisation des zones AU et lors de la conception des projets Réduction du risque inondation liée à la prise en compte d'une gestion quantitative des eaux pluviales dans les projets Incidences négatives : Augmentation des surfaces imperméabilisées
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « Prendre en compte les zones inondables en zone naturelle ou identifier les zones inondables dans le règlement graphique du PLUI »
Mesures prises dans le plan de zonage	Uniquement en N
Mesures prises dans le règlement	**Article 4 (*Ua*)** : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de bâtis durs inclus dans le champ d'expansion des crues : 187

3. Risque mouvement de terrain

Mouvement de terrain	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Prise en compte de risques dans la localisation des zones AU <u>Incidences négatives :</u> /
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire dans la définition des espaces de développement. Au titre des ICPE, l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICPE industriels (27 établissements sur tout le territoire). »
Mesures prises dans le plan de zonage	Très majoritairement N et parfois EBC en superposition Nf, A Ua, Ue et Ac sur Saint-James (*secteurs déjà urbanisés*) Ac (*carrière*) sur Montanel (*secteur déjà urbanisé*)
Mesures prises dans le règlement	/
Mesures prises dans les OAP	/
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de zone AU concernée par le risque mouvements de terrain : 0 en 2013

4. Risque lié aux ICPE et sites et sols potentiellement pollués

ICPE et sites et sols potentiellement pollués	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Prise en compte de risques dans la localisation des zones AU et lors de la conception des projets <u>Incidences négatives :</u> Augmentation des risques technologiques liés notamment au trafic et à l'arrivée de nouvelles activités potentiellement génératrices de risques
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale** « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire dans la définition des espaces de développement. Au titre des ICPE, l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICPE industriels (27 établissements sur tout le territoire). »
Mesures prises dans le plan de zonage	ICPE agricole : majoritairement en A, ponctuellement en Ah, N, Nh, Uh, Ua ICPE industrielles : Ue, Ua, N Sites et sols potentiellement pollués : **Ue, Ua, N**
Mesures prises dans le règlement	**Article 1 (*Ua, Ue, Uh, AU*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,. » **Article 2 (*Ua, Ue, Uh, AU*)** : est autorisé « L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone » **Article 1 (*Uz*)** : « Occupations et utilisations du sol interdites : Les constructions à usage d'habitation, […]. » **Article 2 (*Uz*)** : est autorisé « La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone […] » **Article 7 (*Uz*)** : « Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives. » **Article 6 (*A, N*)** : « La marge de recul des voies à grande circulation est de : - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD40, RD 998 du Nord du canton à la RD 30 hors espaces urbanisés et hors agglomération ; - 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'A84 hors espaces urbanisés et hors agglomération »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre d'ICPE industrielles : 27 Nombre de sites et sols potentiellement pollués : 7

5. Risque lié au Transport de matières dangereuses

Transport de Matières Dangereuses	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte de risques dans la localisation des zones AU Incidences négatives : Augmentation des risques technologiques liés notamment au trafic et de l'arrivée de nouvelles activités potentiellement génératrice de risques
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	Axe 3 : Mettre en œuvre l'excellence environnementale « Au titre des espaces naturels, le PLUI devra : - prendre en compte les risques et les nuisances identifiés sur le territoire dans la définition des espaces de développement. Au titre des ICPE, l'ensemble du territoire est concerné, plus spécifiquement par les ICPE agricoles (29 établissements) et Saint-James rassemble l'essentiel des ICPE industriels (27 établissements sur tout le territoire). »
Mesures prises dans le plan de zonage	Majoritairement en A Ae (*aire d'autoroute + échangeur + rond-point*) sur St-Aubin et St-James Uh sur St-Senier Ua, Ue, AU, Ab sur St-James, Montanel et La Croix-Avranchin,
Mesures prises dans le règlement	**Article 6 (*A, N*)** : « La marge de recul des voies à grande circulation est de : - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD40, RD 998 du Nord du canton à la RD 30 hors espaces urbanisés et hors agglomération ; - 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'A84 hors espaces urbanisés et hors agglomération »
Mesures prises dans les OAP	**/**
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Linéaire concerné par un TMD : 47.48 km

De manière générale, le projet de PLUI (*PADD, règlement et zonage, OAP*) anticipe la présence de nuisances et n'augmente pas les niveaux de risques. Plus particulièrement, la présence de risques et de nuisances a bien été prise en compte dans la définition des périmètres des zones AU et Ab et leur vocation.

G. Déchets

Déchets	
Incidences du projet de PLUI	Incidences positives : Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception des projets Incidences négatives : Augmentation des volumes de déchets : 9 990 kg/an
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	/
Mesures prises dans le plan de zonage	Ae déchetterie
Mesures prises dans le règlement	/
Mesures prises dans les OAP	/
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Production d'ordures ménagères non recyclables : 148 kg/hab/an en 2010 Volume total de déchet (déchetteries + emballages + papier + verre) : 3 889 tonnes en 2010

L'**augmentation de la population** au cours des prochaines années conduira à une augmentation significative de la quantité de déchets à collecter et à traiter.
De la même manière, le **développement des activités économiques** s'accompagnera de volumes complémentaires avec des exigences divergentes en matière de filières, en fonction de la nature des différentes activités implantées.
Toutefois, la problématique des déchets a été prise en compte. En effet, une déchetterie sur Saint-James a été récemment ouverte. Par ailleurs, la Communauté de communes mène plusieurs opérations de communication dans le but de réduire le flux par habitant d'ordures ménagères résiduelles et de la collecte sélective.
La problématique des déchets a bien été prise en compte.

H. Télécommunications

Télécommunications	
Incidences du projet de PLUI	<u>Incidences positives</u> : Soutien de l'amélioration de la desserte du territoire <u>Incidences négatives :</u> Augmentation du nombre de connexions
Mesures prises par le PLUI pour réduire et compenser les incidences négatives	
Objectifs affichés dans le **PADD**	**Axe 1 : Maîtriser la production de logements** « Un objectif d'organisation communautaire de maîtrise de la production de logements par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat à terme en cohérence avec le schéma départemental de desserte des réseaux de communication numérique »
Mesures prises dans le plan de zonage	/
Mesures prises dans le règlement	/
Mesures prises dans les OAP	/
Indicateurs de suivi – Etat zéro	Nombre de nouvelles antennes implantées : Nombre de foyers en zone blanche :

Conformément aux lois Grenelle, le PLUI prend bien en compte la problématique de développement des communications électroniques.

II. Analyse à l'échelle des zones urbanisables

Les **zones AU** correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones AU immédiatement constructibles pour l'habitat ou programmées dans le temps,
- les zones 1AUz immédiatement constructible,
- la zone AUz nécessitant une modification ou une révision du P.L.U.I. pour être constructibles.

Les **zones AU** représentent un potentiel de surfaces à urbaniser de **41,2 ha**.
Les zones Ab correspondent aux secteurs délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles pour une urbanisation future gérée à l'échelle communautaire. Ce principe est aussi un garant d'une bonne gestion de la consommation foncière compte tenu de la nécessité d'engager une procédure de révision pour urbaniser les parties de secteurs AU intégrés en secteurs Ab. Par ailleurs, cette volonté affichée de gestion raisonnée des extensions d'urbanisation se traduit également par une orientation affichée dans le PADD: les extensions urbaines pour l'habitat seront préférentiellement proposées en secteur Ab mais pourront l'être en A après établissement d'un bilan de la consommation foncière des années précédentes, un argumentaire justifiant le choix du foncier et l'évaluation des incidences environnementales et agricoles. Elles représentent **26,1 ha**.
Notons également que des prospections de terrain ont été réalisées sur des extensions limitées ou des dents creuses au cœur des zones **Ua, Ue, Uz** et **Uh**.
Les zones urbanisables comprennent donc les zones AU, Ab, ainsi que les dents creuses des zones Ua, Ue, Uz et Uh. Le tableau ci-après récapitule par type, les zones urbanisables prospectées.

Zonage	AU	AUz	1AUz	Ab	Ua	Ue	Uh	Uz	Total
Surface (ha)	24,4	5,2	11,6	26,1	188	54,3	28,2	49,7	**387,5**

A. Evaluation détaillée des incidences par zone

Les tableaux ci-après présentent zone par zone :

- la localisation,
- la superficie,
- le zonage,
- l'occupation du sol actuelle,
- l'impact sans prise en compte des mesures correctives et des précautions,
- l'intérêt de la zone,
- les informations issues de la bibliographie (*risque, nuisances, zonage de protection réglementaire*)
- les mesures correctives et préconisations associées.

Les **cartes des zones prospectées** sont présentées en annexe. Sur ces cartes les préconisations sont également reportées.

N° de Zone	Localisation (commune)	Surface totale (ha)	Zonage	Occupation du sol	Impact sur les milieux	Justification	Réglementation – Risque – Nuisance - Assainissement	Mesures correctives Précautions à prendre
1	L'Arturais (St Laurent de Terregate)	2,9	AU	Cultures, prairie mésophile et mésohygrophile, verger de haute tige, bosquet de feuillus (ancien verger).	Moyen	Zone Ab : Certains milieux présentent un intérêt patrimonial et écologique (oiseaux, insectes…) : verger, bosquet, prairie (*notamment sur sa partie mesohygrophile*), haies et arbres isolés	Assainissement collectif	Sur la zone AU : conserver les haies Sur la zone Ab : conserver le verger, la zone humide, le bosquet, les haies et l'arbre isolé. Conservation des prairies bordant le verger également favorable à la biodiversité.
		8.09	Ab					
2	Orlande (St Aubin de Terregate)	0.8	AU	Culture et zone remblayée	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	Sur la zone AU et Ab : Conserver la haie
		0.76	Ab					
3	St Aubin de Terregate	0,49	Ab	Culture	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	
4	Le Meslier (St Aubin de Terregate)	1	AU	Prairies mésophile	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles. Un arbre creux présente un intérêt pour les oiseaux et chauves-souris cavernicoles	Assainissement collectif	Sur la zone AU : conserver l'arbre isolé
5	St-Senier-de-Beuvron	0,5	AU	Culture	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement non collectif	Sur la zone Ab : conserver la haie
		0,46	Ab					
6	La Croix Avranchin	0,75	Ab	Culture bordée à l'ouest par un chemin enherbé	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif Frange Nord incluse dans le fuseau affecté par le bruit	
7	Le Clos Ruault (La Croix Avranchin)	1,8	AU	Culture et prairies mésophiles	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif Frange Ouest incluse dans le fuseau affecté par le bruit Risque de TMD	Zone Ab : conserver la haie
		1,85	Ab					
8	La Croix Avranchin	0,97	Ab	Bâti et jardin	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif Risque de TMD	
9	Le Val (Villiers le Pré)	0,7	AU	Culture	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement non collectif	
		1,44	Ab					
10	Vergoncey	0,49	Ab	Culture et prairies	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	
11	Vergoncey	0,39	Ua	Culture	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	Conserver l'arbre isolé

N° de Zone	Localisation (commune)	Surface totale (ha)	Zonage	Occupation du sol	Impact sur les milieux	Justification	Réglementation – Risque – Nuisance - Assainissement	Mesures correctives Précautions à prendre
12	Montjoie St Martin	1,4	AU	Culture bordée d'une haie	Faible	Seule la haie présente un intérêt pour la faune et la flore.	Assainissement non collectif ER pour liaison douce	Conserver la haie
13	Le Pontcel (St James)	4,9	1AUz	Prairies mésophiles, culture, verger de haute-tige	Moyen	Les haies sur talus avec arbres têtards et le verger présentent un intérêt pour les oiseaux.	Assainissement collectif Limite extérieure du fuseau affecté par le bruit Risque de TMD Limite extérieure de ZNIEFF En bordure extérieure de zone inondable	Conserver les haies et le verger
14	Le Battoir nord (St James)	5,9	AU	Majoritairement composée de prairies temporaires et de prairies mésophiles. Présence d'un petit verger.	Moyen	Les haies sur talus avec arbres têtards, le verger ainsi que les arbres isolés présentent un intérêt pour les oiseaux.	Assainissement collectif Risque de TMD Limite extérieure de ZNIEFF	Conserver les haies, les arbres isolés et le verger
15	Le Battoir sud (St James)	5,2	AU	Majoritairement composée de prairies temporaires et de prairies mésophiles.	Moyen	Les haies sur talus avec arbres têtards présentent un intérêt pour les oiseaux.	Assainissement collectif Limite extérieure de ZNIEFF	Sur la zone AU et Ue : Conserver les haies
		2,97	Ue					
16	Saint James	3	AU	Prairies mésophiles bordée de haies. Lotissement et petite zone de chantier.	Faible	Seules les haies présentent un intérêt écologique.	Assainissement collectif Risque de TMD	Conserver les haies
17	Beaufour (St James)	5,2	AUz	Grande prairie temporaire	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif Risque de chute de bloc en limite extérieure	
	St James	3,2	1AUz	Grande prairie temporaire	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	
	St James	3,5	1AUz	Grande prairie temporaire	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement collectif	
18	La Métairie (St James)	7,57	Ab	Prairies mésophiles bordées de quelques haies.	Faible	Les haies présentent un intérêt pour les oiseaux	Assainissement collectif	Conserver les haies
19	Casse (St James)	0,39	Uz	Culture	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement non collectif	

N° de Zone	Localisation (commune)	Surface totale (ha)	Zonage	Occupation du sol	Impact sur les milieux	Justification	Réglementation – Risque – Nuisance - Assainissement	Mesures correctives Précautions à prendre
20	Le Clos Pellerin (Carnet)	2,81	Uh	Bâti et jardins, prairies mésophiles bordée de haies et cultures, verger de haute tige.	Moyen	le verger et les haies présentent un intérêt écologique pour les oiseaux.	Assainissement non collectif	Conserver le verger et les haies
21	Carnet sud	0,9	Ab	Secteur de grandes cultures.	Faible	Les potentialités d'accueil pour la faune sont faibles.	Assainissement non collectif	
		0.44	Ab					
22	Argouges (La Daltière)	1,2	AU	Zone de bocage avec cultures et prairies bordées de haies	Moyen	Les haies et les arbres isolés présentent un intérêt pour la faune (oiseaux, insectes xylophages…)	Assainissement collectif	Sur les zones AU et Ab : conserver les haies Sur la zone Ab : conserver l'arbre isolé.
		1,64	Ab					
23	Argouges (cimetière)	0,55	Ua	Culture dont une partie en bas de pente sur zone humide	Moyen	Seule la partie de culture sur sol humide présente un intérêt.	Assainissement collectif	Conserver la zone humide
24	Le Mai Roger (Montanel)	0,99	Ab	Culture bordée par une haie	Faible	Seule la haie présente un intérêt pour la faune et la flore.	Assainissement collectif Frange incluse dans le fuseau affecté par le bruit ER pour liaison douce	Conserver la haie

B. Bilan des incidences des zones urbanisables

1. Incidences sur les eaux

Aucune zone AU n'est concernée par un cours d'eau.
La majorité des zones urbanisables sont raccordables aux réseaux d'assainissement des eaux usées. Seules les zones n° 5, 9, 12, 19, 20 et 21 seront en non collectif, ce qui représente 8.56 ha dont 3.41 ha en zone AU.
Aucune zone urbanisable n'est concernée par les périmètres de protection de captage d'eau potable.

2. Incidences sur les milieux

Sur les 24 zones prospectées, **17** d'entre elles ne concernent **pas** de **milieu d'intérêt patrimonial**. Ce sont les secteurs 2 à 12, 16 à 19, 21 et 24.
Pour les secteurs 1, 13, 14, 15, 20 et 22, des vergers, des arbres isolés et des haies présentant des potentiels d'accueil pour la faune ont été identifiés. La conservation de ces éléments est donc importante. Les milieux présents en zone AU seront préservés et ont été intégrés aux OAP.
Sur les zones 1 (partie zonée en Ab) et 23 (zonée en Ua), des zones humides ont été identifiées. Elles ont été reportées au plan de zonage (*trame spécifique des zones humides*) ce qui garantit leur préservation.
De plus, comme indiqué dans les OAP, des haies seront replantées ce qui confortera le maillage bocager.

Après la mise en place des mesures correctrices (*conservation des haies, des vergers, des arbres remarquables et des deux zones humides*), l'impact des « zones urbanisables » sur les milieux naturels est faible.

3. Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeurs susceptibles d'être impactés (Natura 2000)

Aucune zone urbanisable n'est donc concernée par un espace naturel remarquable. Le site Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel » est situé en limite Nord extérieure du territoire de la communauté de communes.

4. Incidences sur les risques et les nuisances

Aucune zone urbanisable n'est incluse dans les zones inondables définies par la DREAL.
Les zones 6, 7 et 24 sont incluses pour partie dans le fuseau affecté par le bruit des infrastructures routières.
Aucune zone urbanisable n'est concernée par une ICPE ou un site et sol potentiellement pollué. En revanche, les zones n°7, 8 sur La Croix Avranchin, 13, 14, 16 sur Saint-James et 24 sur Montanel sont situées le long de voies concernées par le risque de Transport de Matières Dangereuses.
Concernant les risques de mouvements de terrain, seule la zone n°17 sur Saint-James est située en limite extérieure de la zone identifiée pour le risque chute de bloc. Le coteau boisé situé en limite Sud de cette zone a été identifié au plan de zonage et protégé (zone N) afin de limiter le risque.

III. Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeur susceptibles d'être impactés (Natura 2000)

Le territoire de la communauté de communes n'est concerné par aucun site Natura 2000. Un secteur du SIC « Baie du Mont Saint-Michel » (FR 2500077), le bois d'Ardenne sur la commune de Ducey, est situé en limite extérieure Nord du territoire.

A. Rappels du descriptif du site

Site inter-régional, la baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marine de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.
La baie du Mont Saint-Michel abrite régulièrement plus de 20.000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoenotique de valeur internationale.
D'autre part, des concrétions biogéniques de Maërl, considérées comme les plus belles populations d'Europe ont été identifiées.
La baie du Mont-Saint-Michel abrite également une population résidente de phoque veau-marin (Phoca vitulina) tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population de Grand dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large.
Source : DREAL

B. Rappels des objectifs des sites

Les grands enjeux définis dans le document d'objectifs sont :

- Préserver la biodiversité du site Natura 2000 et tout particulièrement les habitats et espèces d'intérêt communautaire,
- Maintenir la fonctionnalité, l'intégrité et la cohérence de l'ensemble de la baie du Mont Saint-Michel.

En ce qui concerne le secteur situé en limite du territoire de la communauté de communes, correspondant au bois d'Ardenne, l'objectif défini plus spécifiquement est de renforcer la fonctionnalité des espaces périphériques de la baie.

C. Estimation des incidences et mesures correctrices

Compte tenu de la localisation du site Natura 2000 à l'extérieur du territoire de la communauté de communes et du projet de PLUI lui-même (*pas de zones AU à proximité immédiate et zonage N pour les parcelles les plus proches du site Natura 2000*), l'impact direct est nul sur le SIC « Baie du Mont Saint-Michel ». Par ailleurs, la protection des abords des cours d'eau, des zones humides et du bocage ainsi que le conditionnement de l'ouverture des zones AU à l'urbanisation en fonction des capacité des STEP ou des caractéristiques pédologiques des sols permettent de présever la qualité de l'eau provenant du bassin versant.
De plus, la protection du maillage de haies, des bois et des cours d'eau peut contribuer également à restaurer les connexions et les fonctionnalités du bois d'Ardenne appartenant au SIC Baie du Mont Saint-Michel.

IV. Annexes cartographiques

P.L.U. Intercommunal
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème)
SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS
SOMMAIRE & LEGENDE

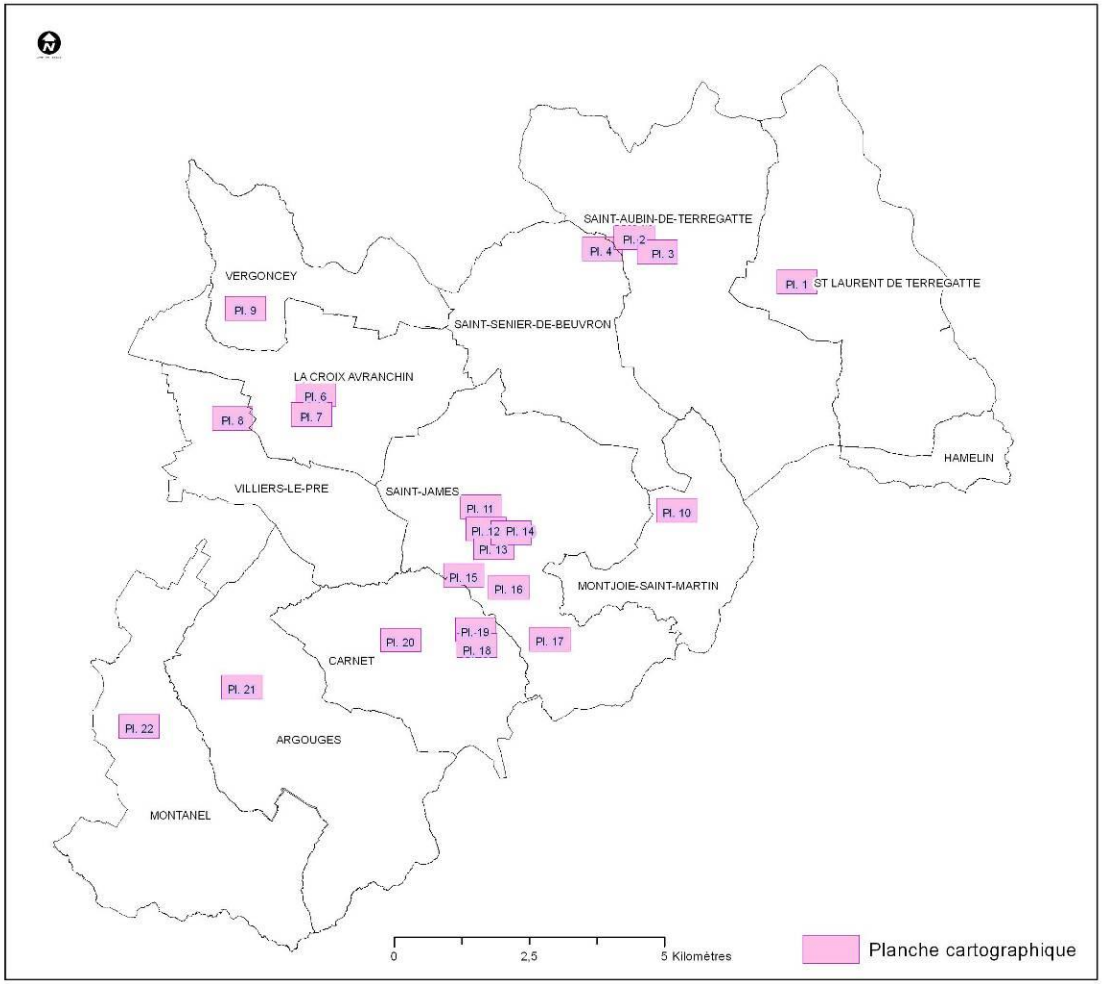
Légende

OCCUPATION DU SOL
- Boisement
- Fourré
- Friche
- Prairie mésophile
- Prairie sèche améliorée
- Culture
- Jardin
- Verger
- Bâti et jardin
- Sol terrassé

HAIES
- Haie arborescente régulière
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente et buissonnante discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante
- Arbre isolé

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

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



X. HARDY SARL

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 1



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 1 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 3



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 2 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 2-4



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 3 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 5



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 4 / 22

P.L.U.
Intercommunal
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 7



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 6 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 6-8



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 7 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 9



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 8 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 10-11



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 9 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 12



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 10 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 13



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 11 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 14



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

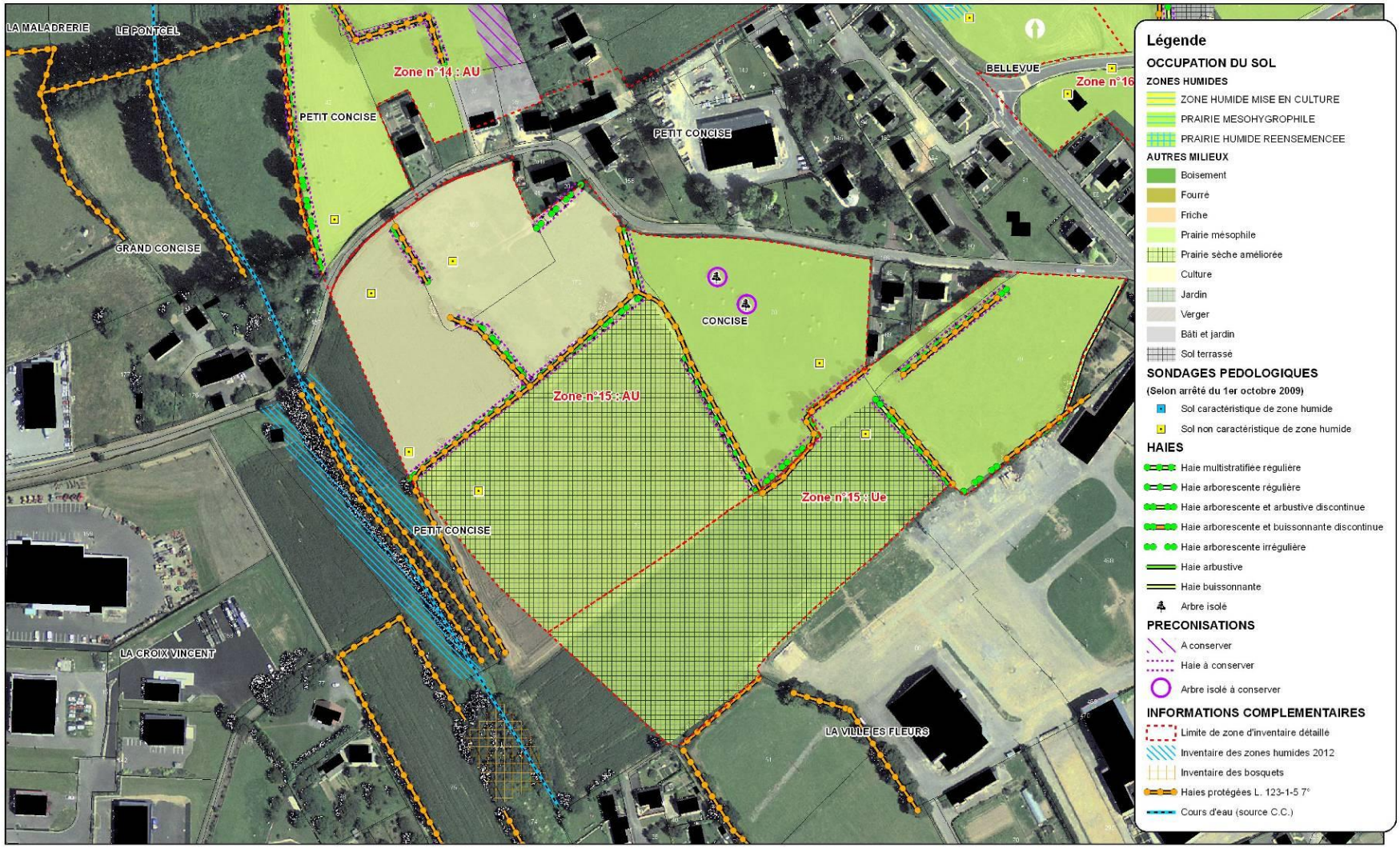
Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 12/ 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 15



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

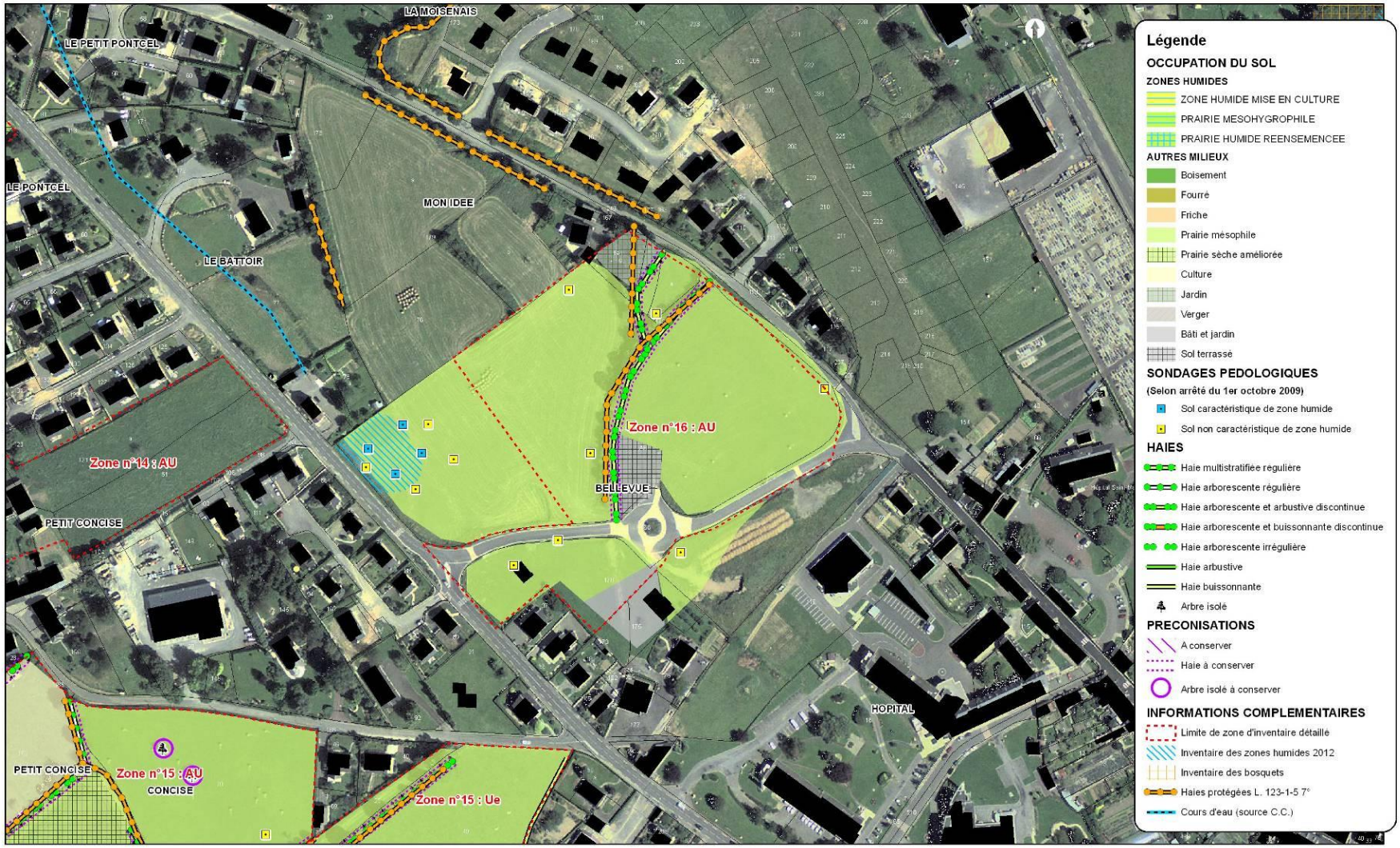
Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 13 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 16



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 14/ 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 17



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 15 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 18



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 16 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 17 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 20



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 18 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 20



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 19 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 21



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 20 / 22

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 22-23



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 21/ 22

P.L.U.
Intercommunal
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INVENTAIRE DETAILLE (1/2.000ème) SUR LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

ETAT INITIAL ET PRECONISATIONS

ZONE(S) N° 24



X. HARDY SARL

0 50 100 Mètres

Source : terrain X. HARDY - MARS - JUIN 2013

PLANCHE N° 22/ 22

V. Les incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture

Les principales gênes possibles à l'activité agricole des extensions d'urbanisation projetées dans le PLUI sont situées dans les zones où est :

2.1.1 Autorisée l'extension de l'urbanisation pour :

- L'activité économique : 10,1 ha localisés au sein de deux zones AUz liées au renforcement du pôle d'activités de Saint-James dont une zone fermée
- L'habitat dans de nouveaux secteurs : **24,9 ha localisés au sein de 13 zones AU**
- L'habitat dans les secteurs de hameaux identifiés dans le PLUI où sont autorisées les constructions en dents creuses et les extensions du bâti existant : 2,26 ha répartis dans 7 zones Uh « Secteurs de hameaux » :
    - Le Champ Olivier à Saint Laurent de Terregatte : 0,17 ha
    - Le Bois Rouland à Saint Senier de Beuvron : 0,54 ha (trois dents creuses de 0,28 ha, 0,16 ha et 0,10 ha)
    - Le Fleuriais à Saint Senier de Beuvron : 0,29 ha (trois dents creuses de 0,06 ha, 0,08 ha et 0,15 ha)
    - Le bourg à Hamelin : 0,46 ha (trois dents creuses de 0,07 ha, 0,09 ha, 0,14 ha et 0,16 ha)
    - Le Haut Carnet à Carnet : 0,40 ha
    - Saint Benoist à Saint James : 0,20 ha
    - Vaucel à La Croix Avranchin : 0,20 ha

Soit un total de 15 zones ouvertes à l'urbanisation pour 35 ha

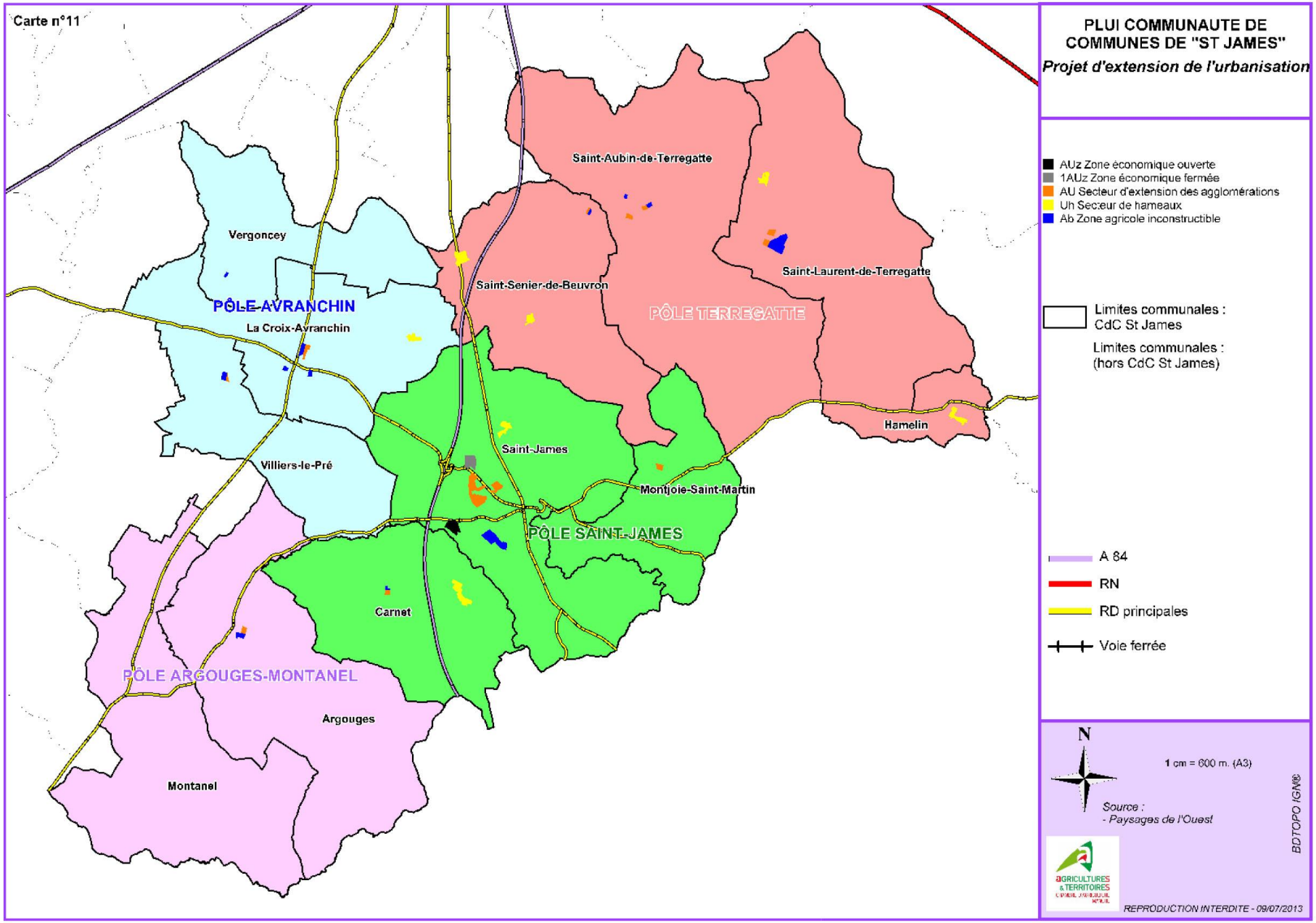
2.1.1 Interdite la construction de bâtiments agricoles (Ab) : **12 zones pour 24,8 ha.**

Des constructions non agricoles, d'importance et de capacité d'accueil limitées sont autorisées en zones Ah, Ae, Nh et Ne. Cependant, les constructions neuves relatives à l'habitat y sont interdites. De même, les extensions des habitations existantes et les changements de destination ne sont autorisés que s'ils ne gênent pas la pérennité de l'activité agricole. De plus, ces zones sont comprises à l'extérieur des périmètres sanitaires des bâtiments agricoles.

La présente analyse des incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture porte sur les zones AU, Uh et Ab localisées sur la carte n°11 « Projets d'extension de l'urbanisation ».

L'évaluation des incidences sur l'épandage est basée sur un calcul des quantités de surfaces potentiellement non épandables du fait des projets d'urbanisation par rapport à l'existant. Plus précisément, il s'agit des surfaces épandables actuelles et comprises dans un périmètre localisé entre 50 et 100 mètres de l'emplacement des futures constructions. Afin de tenir compte d'un emplacement de constructions non localisé en limite de propriété, il a été retenu une distance de 95 mètres par rapport à la limite des futures zones à urbaniser.

L'évaluation des incidences des secteurs à urbaniser est représentée pour chaque commune et pour chaque zone AU, Uh ou Ab sur une carte (de n° 12 à n° 29).


Carte n°11
PLUI COMMUNAUTE DE COMMUNES DE "ST JAMES"
Projet d'extension de l'urbanisation
AUz Zone économique ouverte
1AUz Zone économique fermée
AU Secteur d'extension des agglomérations
Uh Secteur de hameaux
Ab Zone agricole inconstructible
Limites communales : CdC St James
Limites communales : (hors CdC St James)
A 84
RN
RD principales
Voie ferrée
Vergoncey
Saint-Aubin-de-Terregatte
Saint-Senier-de-Beuvron
Saint-Laurent-de-Terregatte
PÔLE-AVRANCHIN
La Croix-Avranchin
PÔLE TERREGATTE
Hamelin
Saint-James
Villiers-le-Pré
Montjoie-Saint-Martin
PÔLE SAINT-JAMES
Carnet
PÔLE ARGOUGES-MONTANEL
Argouges
Montanel
N
1 cm = 600 m. (A3)
Source :
- Paysages de l'Ouest
BDTOPO IGN©
REPRODUCTION INTERDITE - 09/07/2013

A. Pôle Terregatte

1. Commune de Saint-Aubin-de-Terregatte

a) ZONES AU (LE BOURG) :

Surface à urbaniser	1,76 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,76 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	1,96 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	1,26 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	1,26 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

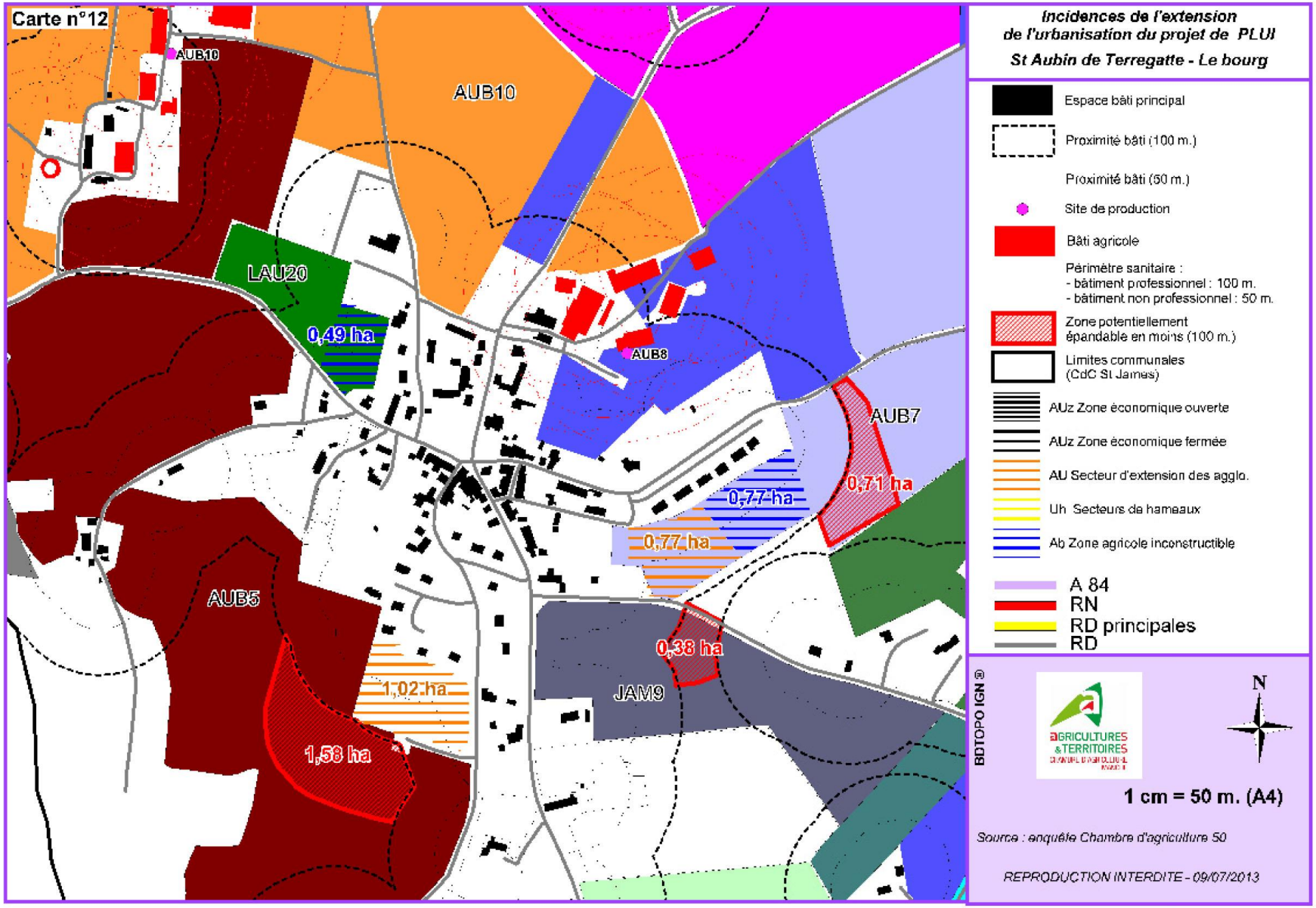
Code exploitation	Production	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
AUB7	Lait	0,76 ha	1,51 %	0,00 ha	0,76 ha	N'exporte pas d'effluents car au-dessous du plafond de 170 UN/ha. Siège éloigné de la zone AU.
AUB5	Lait+ chevaux	0,00 ha	0,00 %	1,58 ha	0,00 ha	N'exporte pas d'effluents car au-dessous du plafond de 170 UN/ha. Le projet réduit néanmoins la zone pour l'épandage de son lisier.
JAM9	Lait	0,00 ha	0,00 %	0,38 ha	0,00 ha	Faible incidence
LAU20	Lait	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,49 ha	57 ans, sans successeur, n'épand actuellement pas sur cette surface cause nombreuses maisons environnantes et projet d'urbanisation ancien. Siège éloigné de la zone AU.

Observations :

Les surfaces à urbaniser sont situées à proximité immédiate du bourg. Le projet réduit néanmoins les surfaces épandables d'un agriculteur qui épand du lisier.

Les surfaces localisées en zone agricole inconstructible sont éloignées des sites de production agricole. Leur localisation à proximité d'habitations existantes ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

Carte n°12 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Aubin-de-Terregatte, format A4



2. Commune de Saint-Laurent-de-Terregatte

a) ZONES AU (LE BOURG) :

Surface à urbaniser	2,81 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	2,81 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	4,36 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	8,08 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	7,28 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
LAU10	Cultures	1,50 ha	2,85 %	2,43 ha	2,23 ha	Agricultrice à titre secondaire, mari agriculteur retraité, sans successeur. Pas d'épandage.
LAU25	Porcs + céréales	1,32 ha	1,91 %	0,79 ha	0,00 ha	La commune est propriétaire de la surface. L'incidence est d'autant plus faible que l'exploitation exporte un volume important d'effluents ou de digestats de l'unité de méthanisation (dont dans la plaine de Caen) ou traite les effluents dans l'unité de méthanisation.
LAU5	Lait + bœufs	0,00 ha	0,00 %	0,59 ha	5,05 ha	Le potentiel de dévelop-pement du siège d'exploita-tion, situé dans le bourg mais éloigné des zones AU, est préservé.
HSJ24		0,00 ha		0,55 ha		exploitation avec siège situé à l'extérieur de la Communauté de Communes (5,8 km à vol d'oiseau).

Observations :

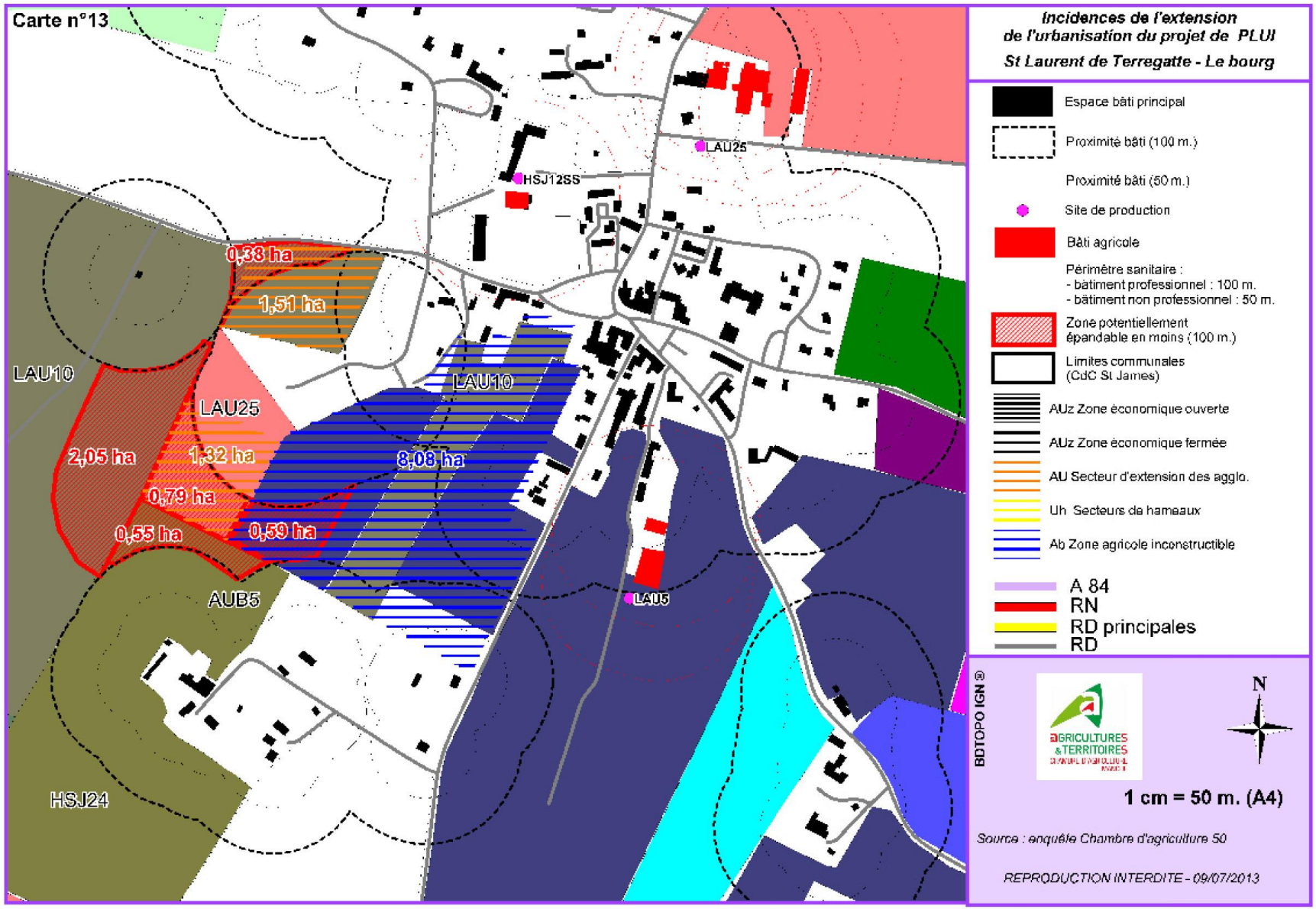
Les incidences des extensions d'urbanisation projetées sur les surfaces épandables sont relativement élevées pour l'agriculture mais faibles pour les exploitations en activité. Les agriculteurs concernés sont en effet :

- Un agriculteur en passe de cesser son activité et sans successeur
- Un agriculteur qui exporte ou traite par l'unité de méthanisation une grande partie des effluents produits sur l'exploitation.

La surface localisée en zone agricole inconstructible est éloignée des sites de production agricole.

Sa localisation à proximité d'habitations existantes ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

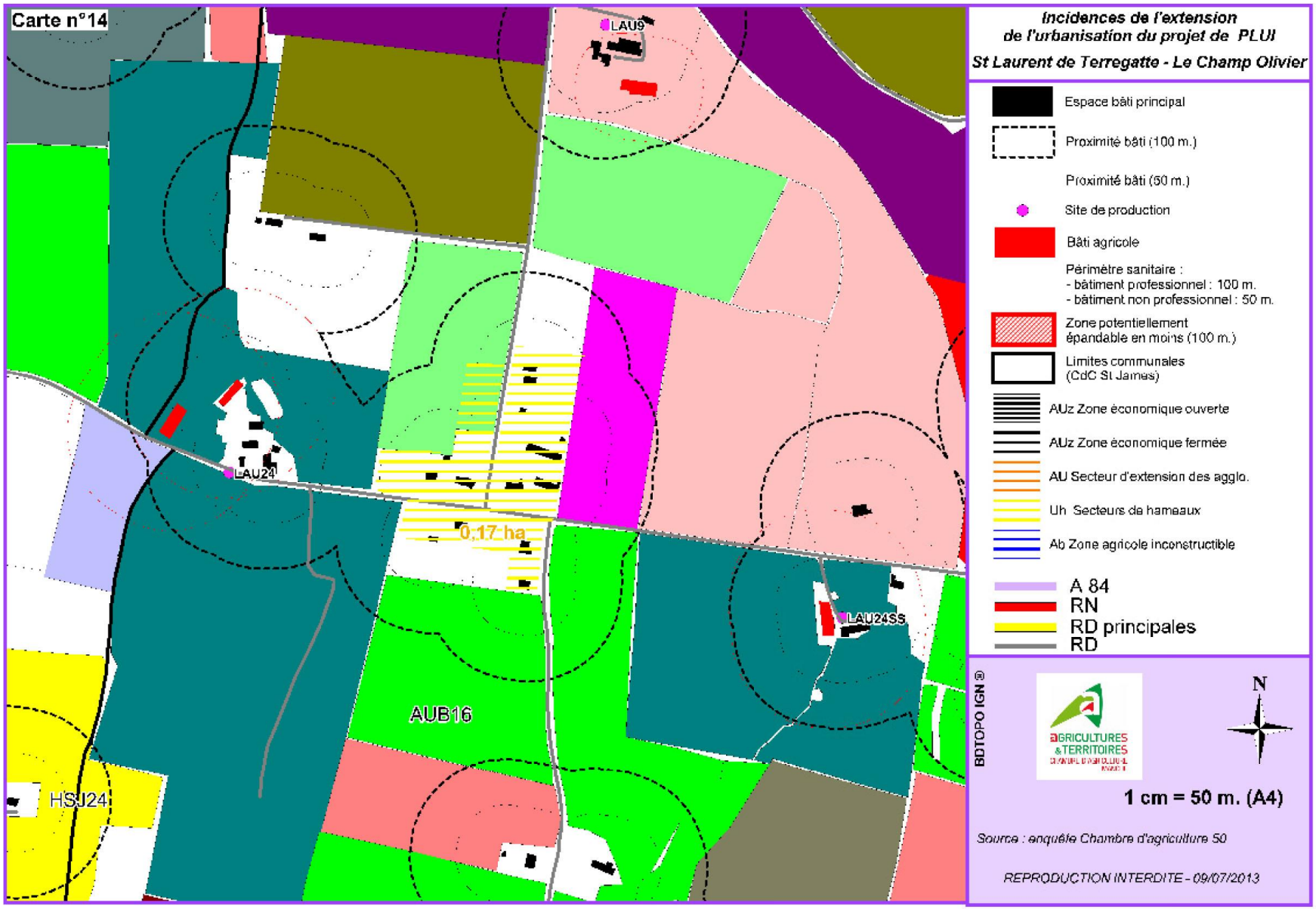
Carte n°13 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Laurent-de-Terregatte « le bourg » format A4



Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation : néant

Observations : L'extension de l'urbanisation au « Champ Olivier » est liée au comblement d'une dent creuse de 0,17 ha.

Carte n°14 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Laurent-de-Terregatte « Le Champ Olivier », format A4



3. Commune de Saint-Senier-de-Beuvron

a) ZONE AU (LE BOURG) :

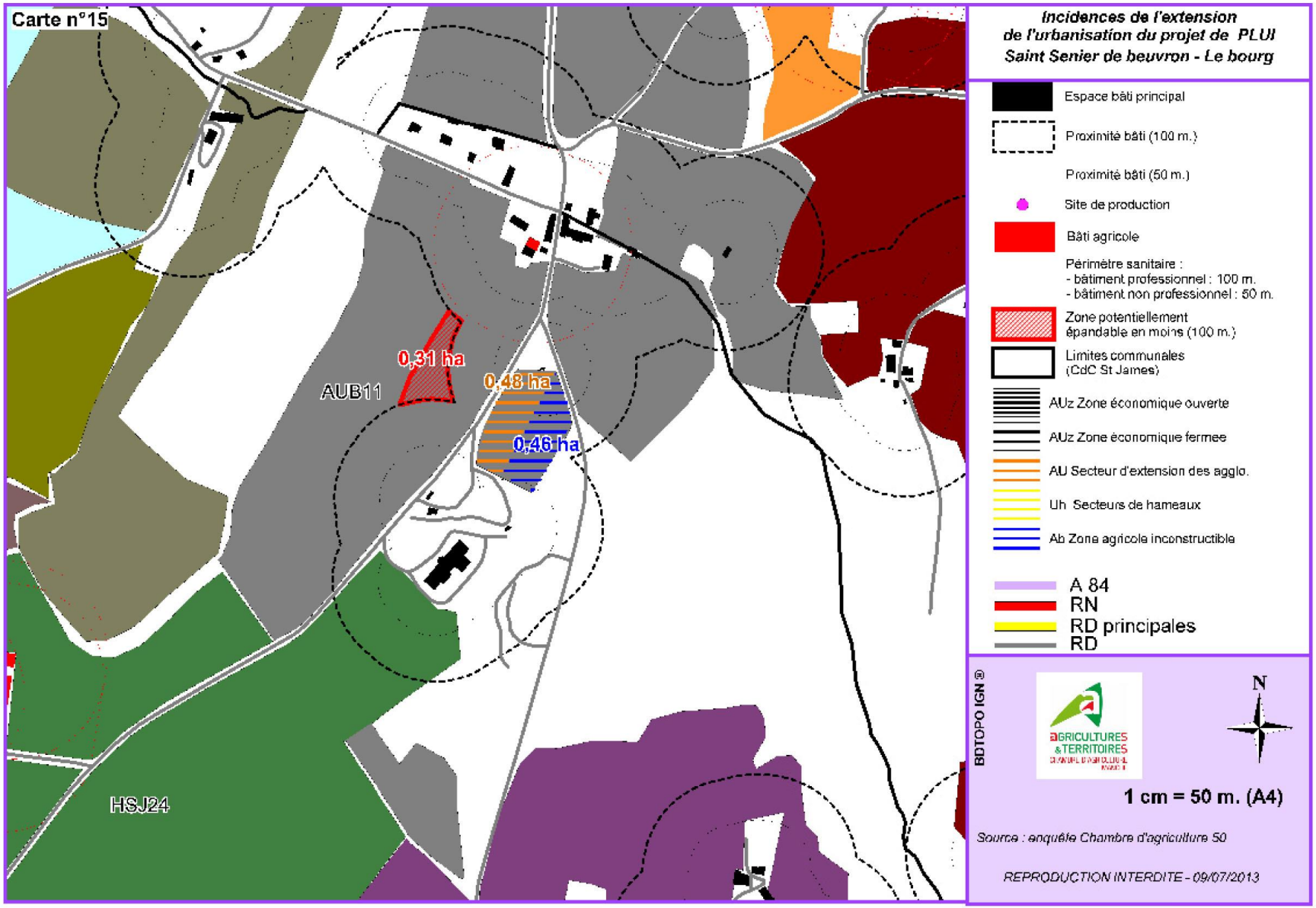
Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,48 ha 0,48 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,31ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,46 ha 0,46 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

Code exploita-tion	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
AUB11	Lait/porc/céréales	0,48 ha	0,34 %	0,31 ha	0,46 ha	49 ans, 2 fils souhaitant s'installer, produit du lisier mais épand actuellement du fumier sur cette parcelle. Exploitation proche du plafond de 170 UN /ha.

Observations : La surface à urbaniser est située dans des espaces non épandables et la réduction de nouvelles surfaces épandables est relativement faible.
La surface localisée en zone agricole inconstructible est éloignée des sites de production agricole.
Sa localisation à proximité d'habitations existantes ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

Carte n°15 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Senier-de-Beuvron « Le bourg », format A4



b) ZONE UH (LE BOIS ROULLAND)

Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,54 ha 0,28 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

Code exploita-tion	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
VER11	Lait	0,28 ha	1,00 %	0,00 ha	0,00 ha	Le Bois Roulland : Surface enclavée et dont la totalité du pourtour est entourée de maisons

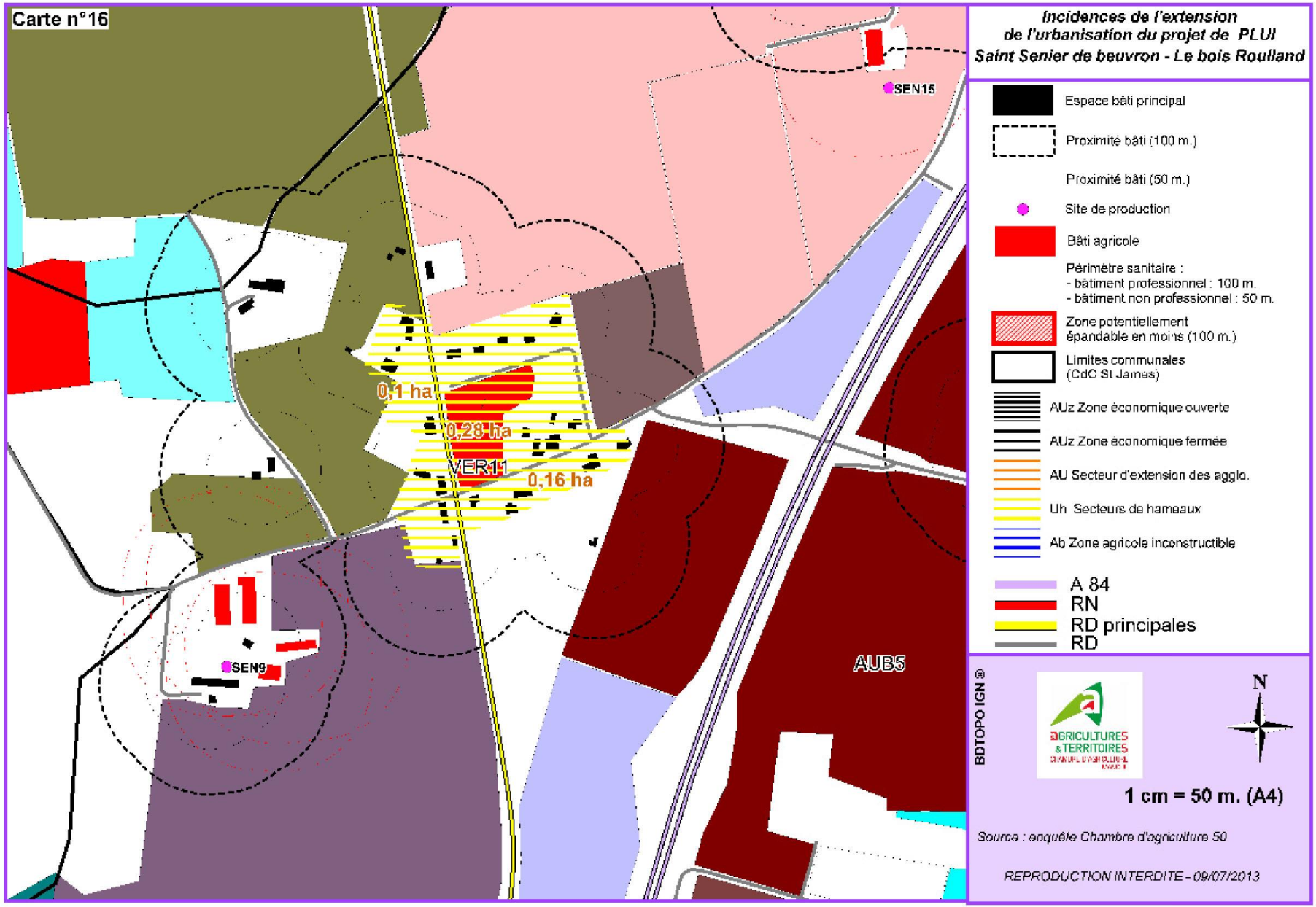
Observations : Les surfaces à urbaniser sont toutes situées dans des espaces non épandables car à proximité immédiate de bâti existant voire entourés de maisons. La surface du Fleuriais est exploitée par un particulier.

c) ZONE UH (LE FLEURIAIS)

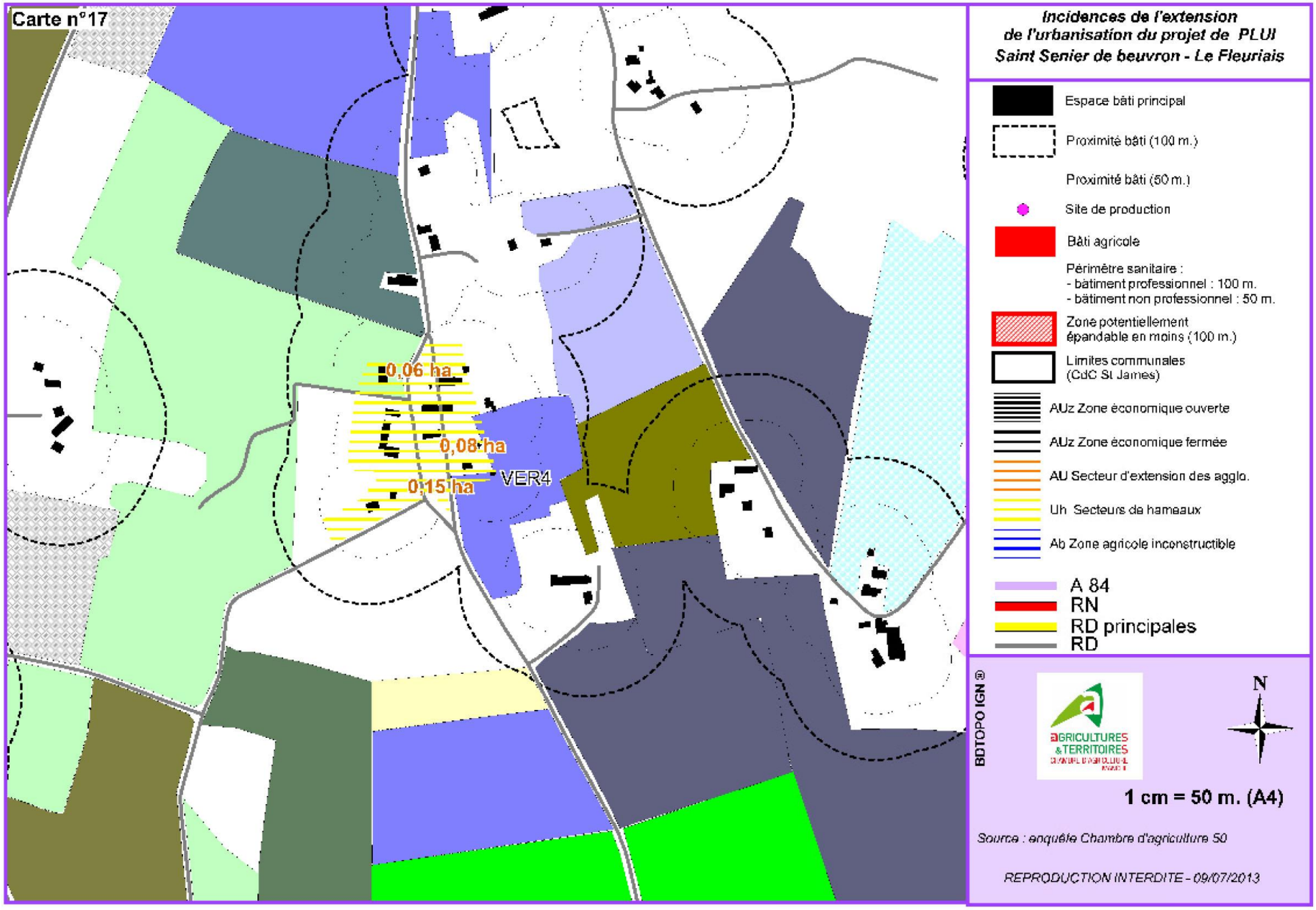
Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,29 ha 0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha

Observations : Localisées entre du bâti préexistant, les surfaces à urbaniser sont toutes situées dans des espaces non épandables. De plus, elles sont exploitées par un particulier.

Carte n°16 : Incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Senier-de-Beuvron « Le Bois Roulland », format A4



Carte n°17 : Incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-Senier-de-Beuvron « La Fleuriais », format A4



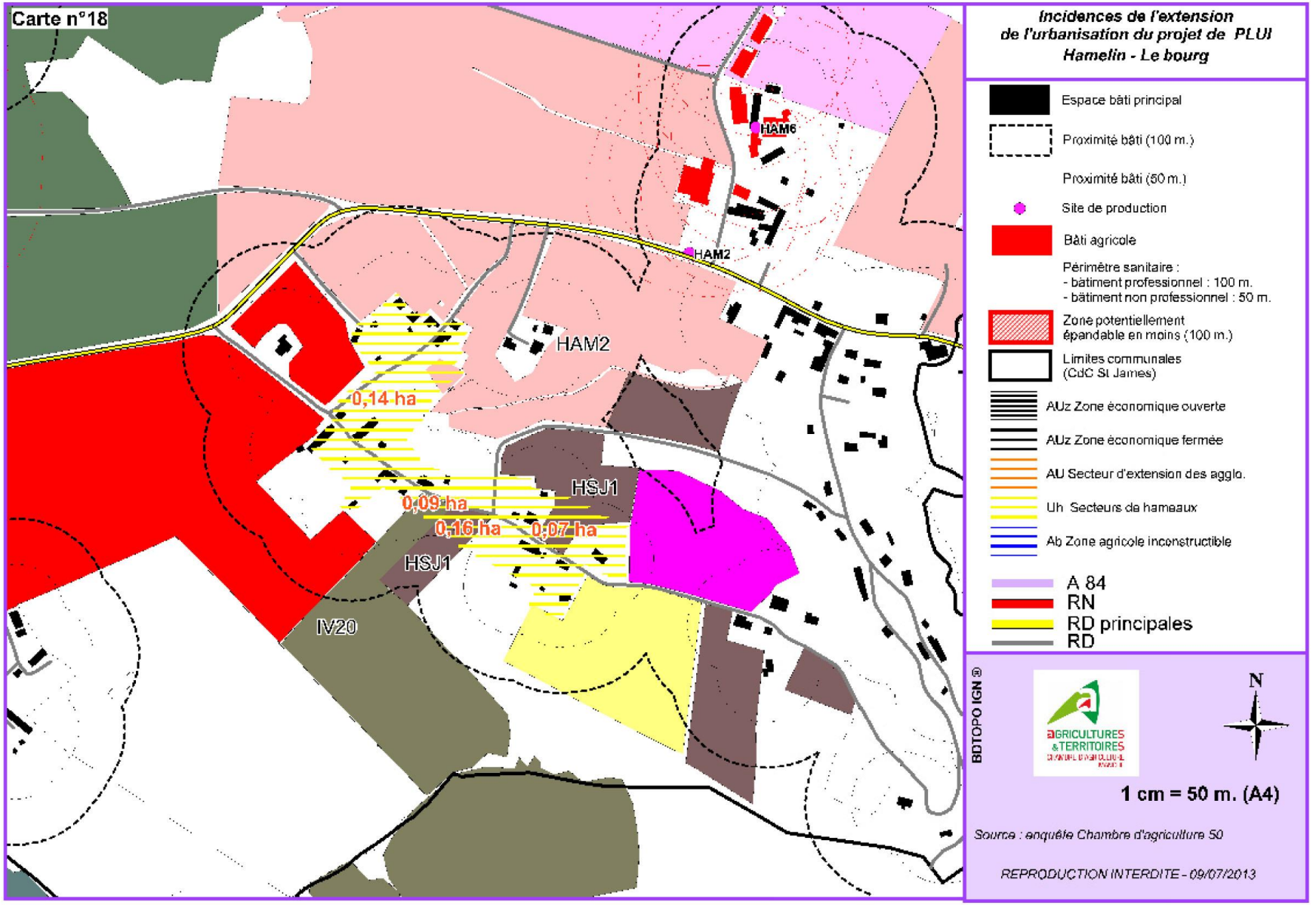
Expl

Code exploita-tion	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
HSJ1		0,23 ha	Non renseigné	0,00 ha	0,00 ha	Faible impact
IV20		0,09 ha	Non renseigné	0,00 ha	0,00 ha	Faible impact

Observations

Entourées d'habitations, les surfaces à urbaniser sont toutes situées dans des espaces non épandables. Les deux exploitations concernées ont leur siège en dehors du territoire de la Communauté de communes (dont une en Ille-et-Vilaine) et sont seulement impactées par une très faible diminution des surfaces exploitées.
Le projet de PLUI ne prévoit pas de zone agricole inconstructible sur cette commune.

Carte n°17 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Hamelin, format A4



B. Pôle Saint-James

1. Commune de Carnet

a) ZONE AU (LE BOURG)

Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,9 ha 0,9 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	1,01 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,75 ha 0,75 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

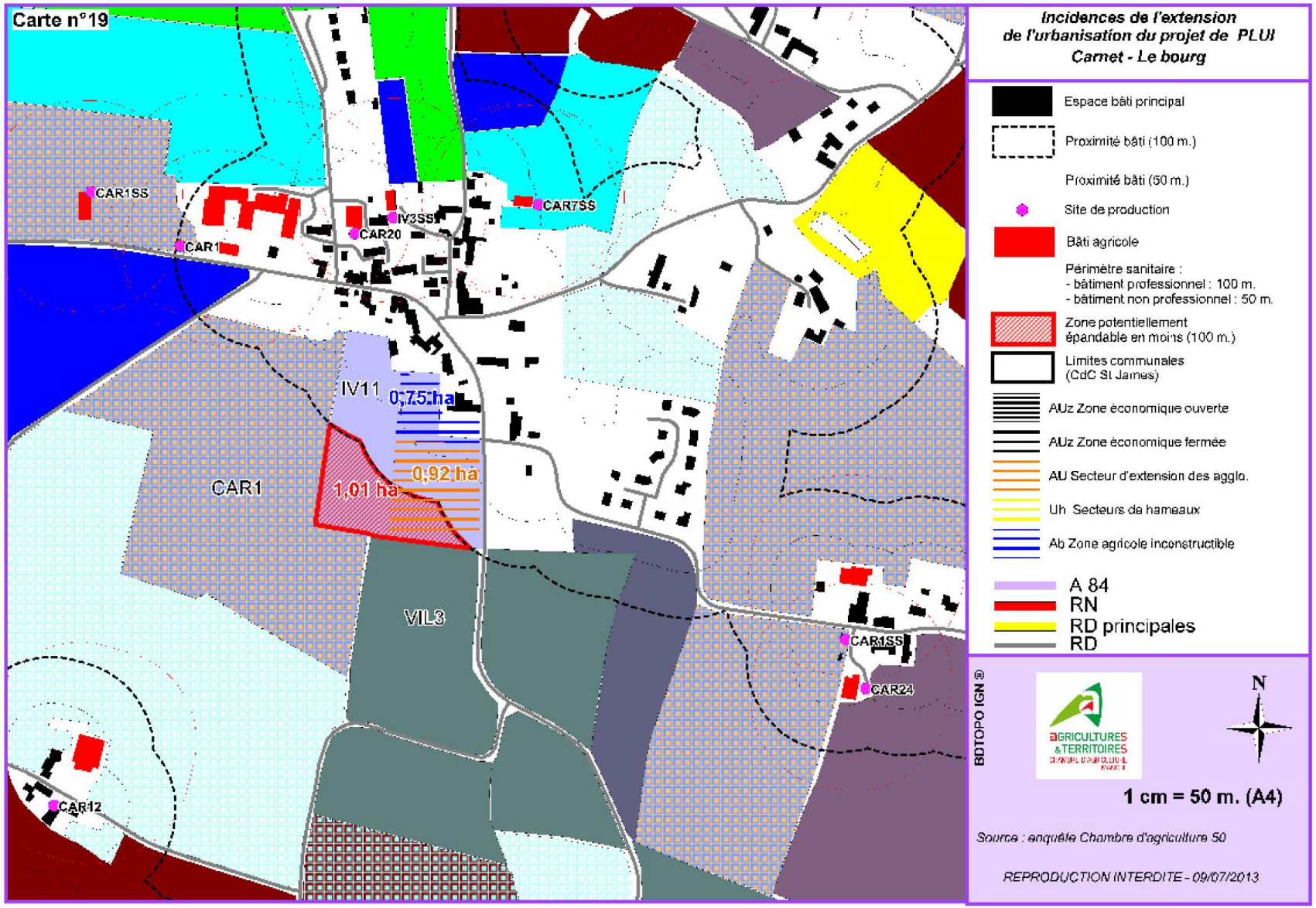
Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
IV11	Céréales + transport céréales, matériaux etc	0,9 ha	2,20 %	1,01 ha	0,75 ha	Epand du compost acheté donc pas de réduction de surfaces épandables dans la réalité. Les bâtiments sont situés en Ille-et-Vilaine.

Observations :

La surface à urbaniser est située à proximité immédiate du bourg. La réduction des surfaces épandables est faible.

La surface localisée en zone agricole inconstructible est éloignée des sites de production agricole. Sa localisation à proximité d'habitations existantes ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

Carte n°19 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Carnet « Le Bourg », format A4



b) ZONE UH : LE HAUT CARNET

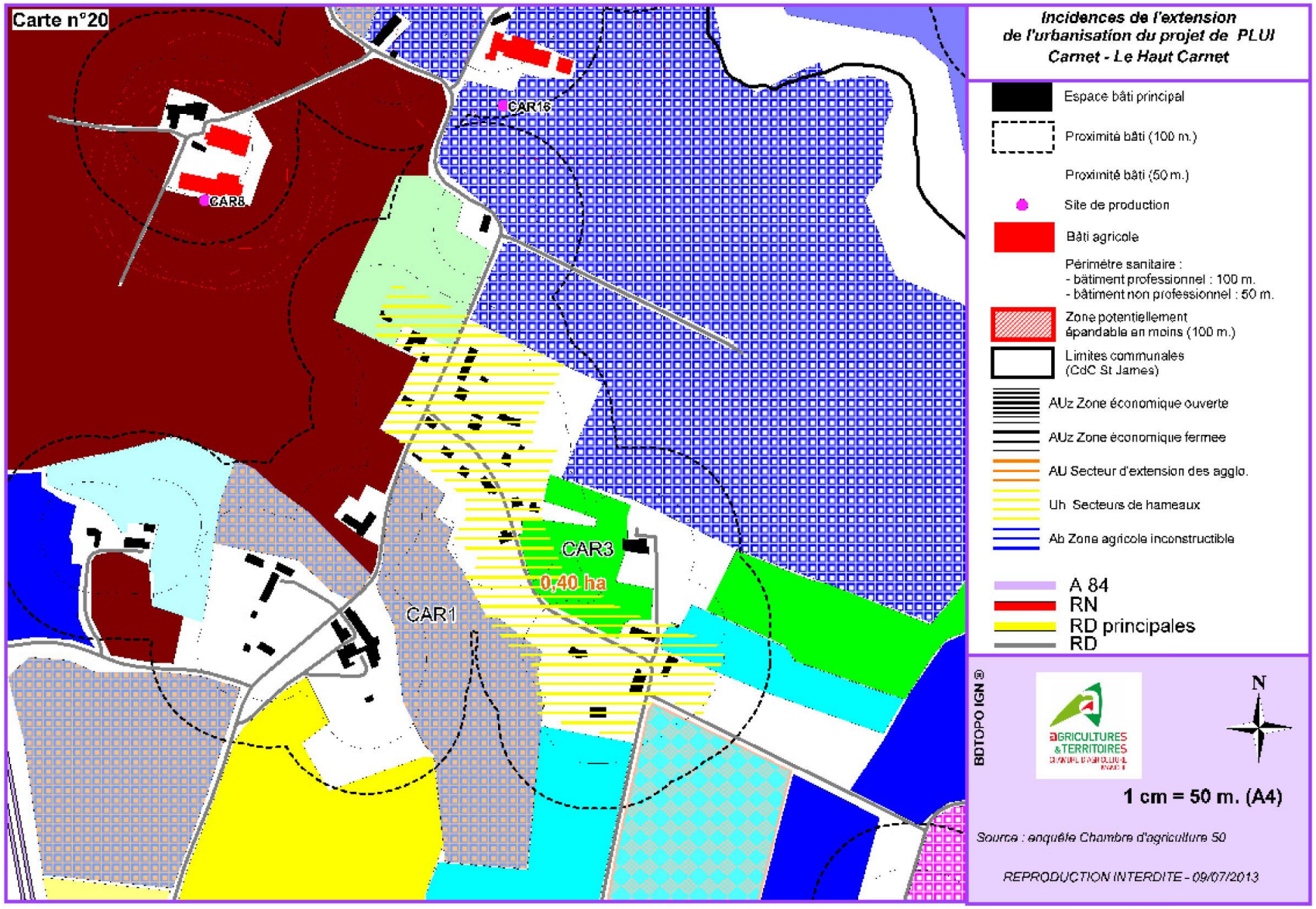
Surface à urbaniser	0,40 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,40 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
CAR3	Lait-taurillons	0,40 ha	0,59 %	0,00 ha	0,00 ha	Faible impact

Observations :
La surface à urbaniser est située entre du bâti préexistant. La réduction des surfaces épandables est faible.

Carte n°20 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Carnet « Le Haut Carnet », format A4



2. Commune de Saint-James

a) ZONES AU

Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	13,94 ha 7,36 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	9,62 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	7,56 ha 7,56 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

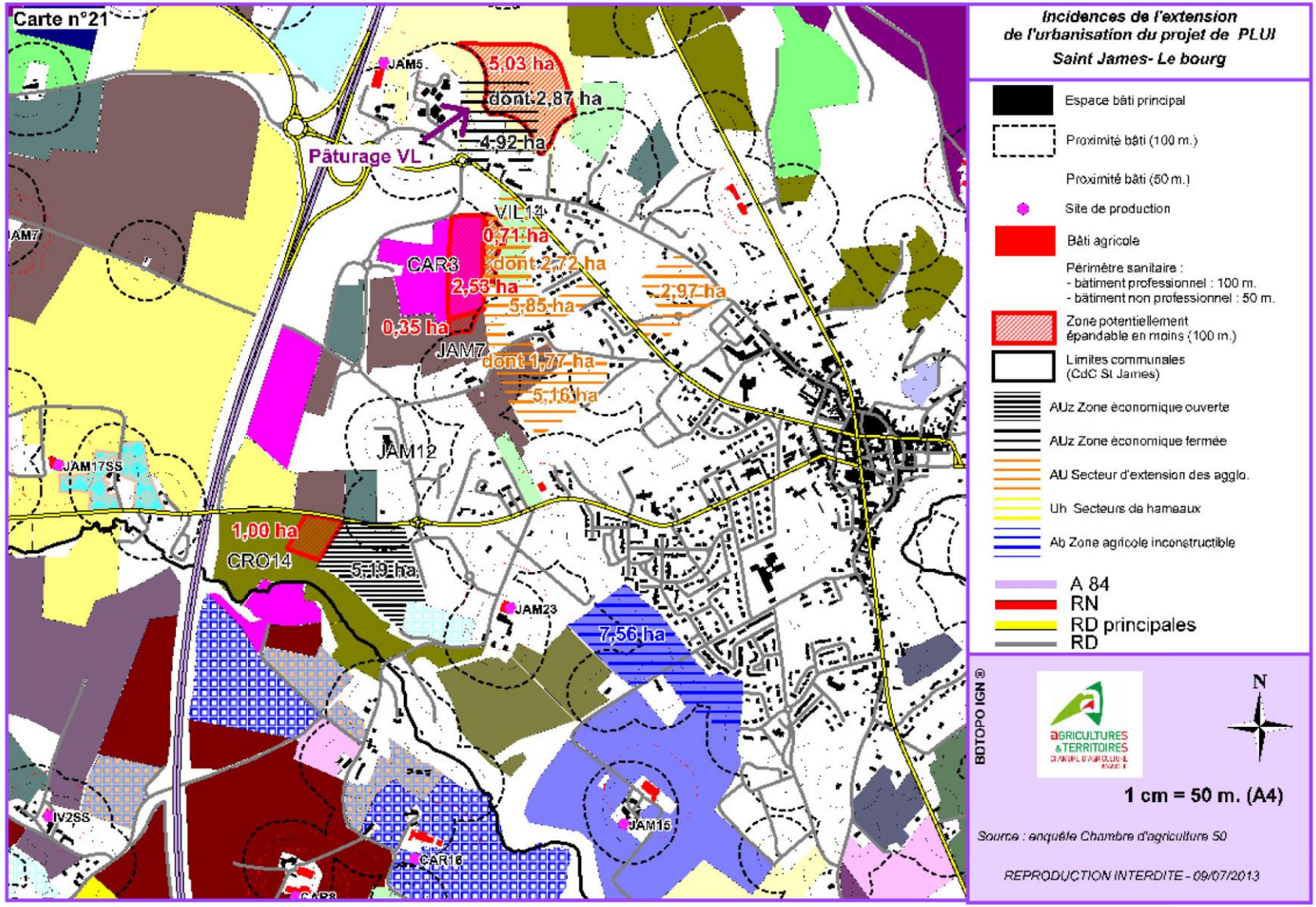
Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
JAM5	Lait – négoce bestiaux	2,87 ha	4,91 %	5,03 ha	0,00 ha	Impact assez faible malgré la diminution d'1 ha de surface potentiellement pâturable par les VL (mais en fond d'îlot et aujourd'hui plus pâturé).
CAR5	Lait	0,00 ha	0,00 %	2,53 ha	0,00 ha	Faible impact. Est en dessous du plafond 170 UN/ha. Epand aujourd'hui du fumier. Importe des effluents.
JAM7	Lait	1,77 ha	3,00 %	0,35 ha	0,00 ha	Est en dessous du plafond 170 UN/ha. Importe des effluents pour l'équivalent de 13 ha. Souhaiterait location des terres par la commune pour permettre une adaptation à la diminution de surfaces.

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
CRO14	Lait+ETA	0,00 ha	0,00 %	1,00 ha	0,00 ha	Faible impact. Est en dessous du plafond 170 UN/ha. Importe des effluents.
JAM15	Porc plein air, centre éques-tre, ferme pédagogique, chambre d'hôtes	0,00 ha	0,00 %	0 ha	7,56 ha	Impact fort en cas d'urbanisation. Chargement élevé, exporte des effluents. 50 ans. 2 voisins agriculteurs 55 ans avec succession non assurée. Parcelles contractualisées en PHAE
VIL14	Lait-taurillons	2,72 ha	5,33 %	0,71 ha	0,00 ha	Assez faible impact. N'épand pas du tout la parcelle. Possible de reporter la MAE rotationnelle sur une autre parcelle de l'exploitation

Observations

Les surfaces à urbaniser sont situées dans la continuité de l'espace urbain de SAINT-JAMES. Une faible partie des surfaces urbanisées (1 ha environ) est comprise dans le potentiel des surfaces pâturables par les VL. Néanmoins, situé à 400 mètres des bâtiments d'exploitation, cet espace n'est pas essentiel au système d'exploitation concerné (exploitation n°JAM5). En cas d'urbanisation de la surface à classer en Ab (zone agricole inconstructible) au Sud-Ouest de la ville, l'impact sera important sur la pérennité de l'exploitation JAM15, sans accompagnement adapté. Cette surface est, en effet, située à proximité de son siège d'exploitation. Elle est de plus souscrite en Mesure Agro-Environnementale.

Carte n°21 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Saint-James « le bourg », format A4



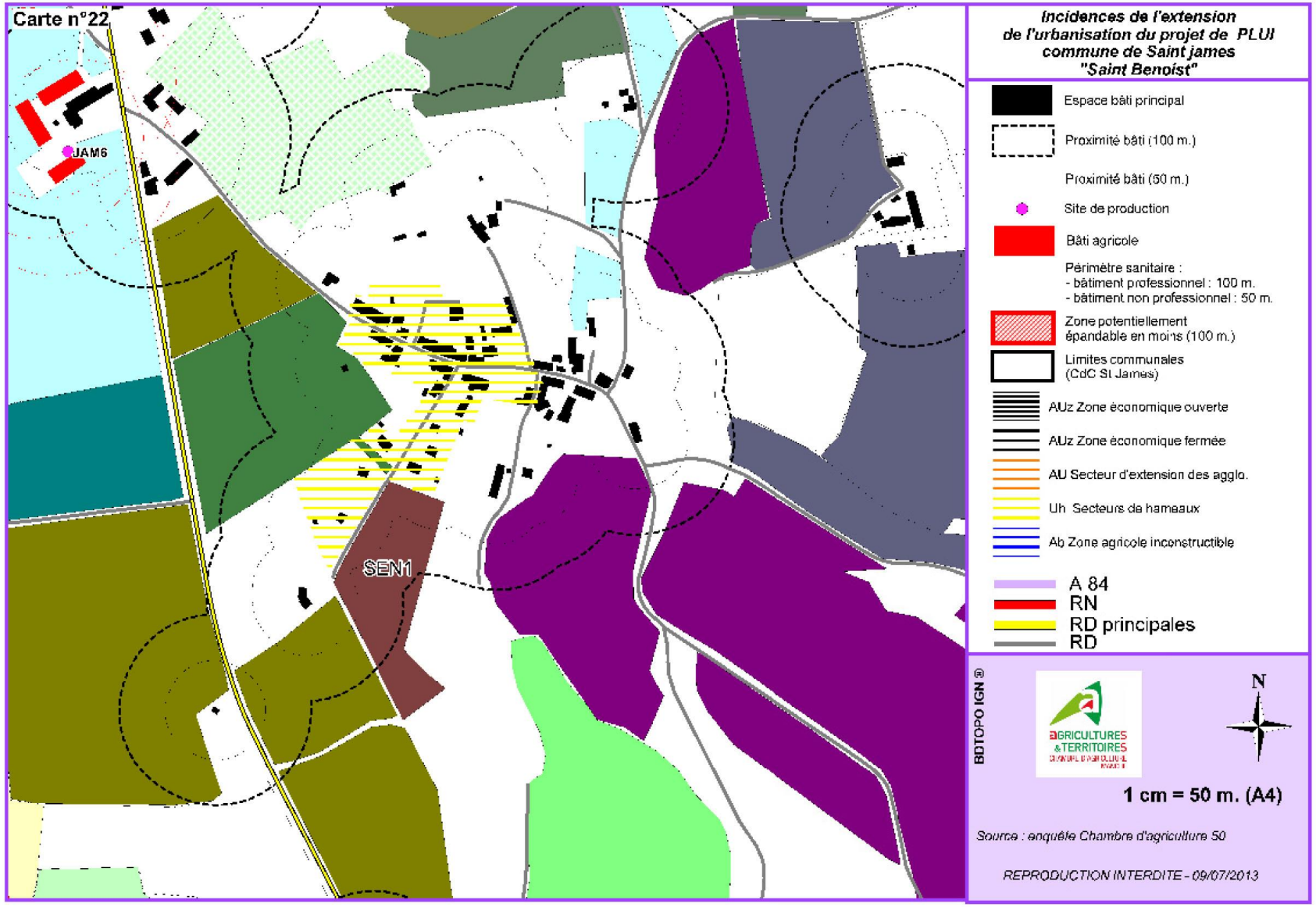
b) ZONE UH : SAINT BENOIT (ATTENTE SURFACE PRECISE)

Surface à urbaniser	0,20 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation : néant

Observations : L'extension de l'urbanisation à Saint benoît» est liée au comblement de dents creuses entourées d'habitations ou d'espace agricole utilisé par des particuliers.

Carte n°22 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de SAINT-JAMES « Saint Benoist »



3. Commune de Montjoie-Saint-Martin

a) ZONE AU

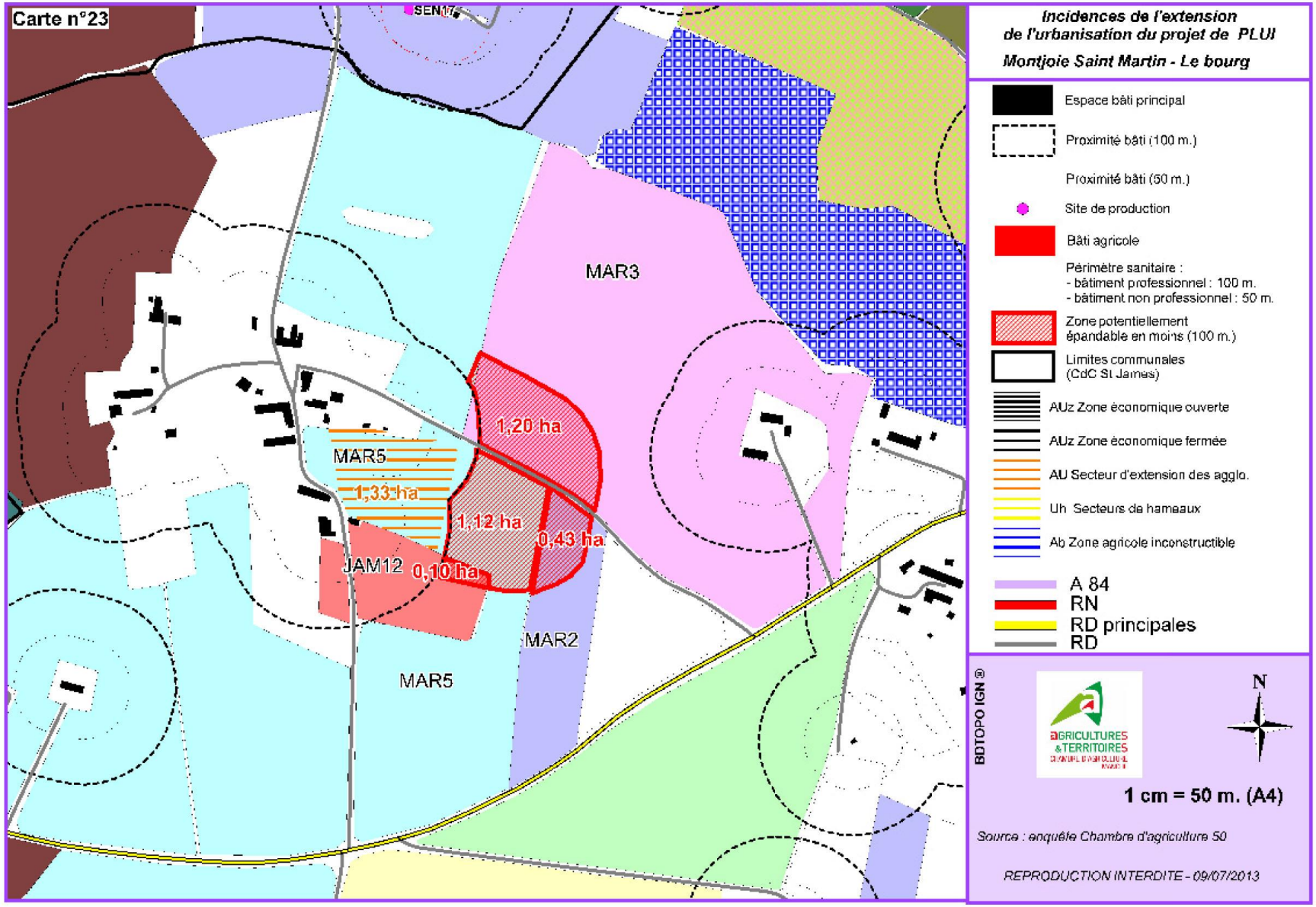
Surface à urbaniser	1,33 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	1,33 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	2,85 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agrico-le en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
MAR5	Lait	1,33 ha	1,56 %	1,12 ha	0,00 ha	Loue depuis 2013 à la SAFER en toute con-naissance de cause la surface à urbaniser. Est en dessous du plafond 170 UN/ha
MAR3	Lait + taurillons + céréales	0,00 ha	0,00 %	1,20 ha	0,00 ha	Epand du fumier donc réduction de surface épandables de 0,40 ha environ dans la réalité. Est en dessous du plafond 170 UN/ha
Code exploi-tation	**Produc-tion**	**Surface agrico-le en moins**	**% SAU en moins**	**Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)**	**Surfaces agricoles incontruc-tibles**	**Observations**
MAR2	Lait+porcs+t aurillons	0,00 ha	0,00 %	0,43 ha	0,00 ha	Une parcelle est intercalée entre la surface à urbaniser et la parcelle potentiellement concernée par une interdiction d'épandage. Epandra du fumier.
JAM12	Lait + porcs	0,00 ha	0,00 %	0,10 ha	0,00 ha	Faible impact

Observations :
Les surfaces à urbaniser sont situées à proximité immédiate du bourg. Etant donné le faible nombre actuel d'habitations, la réduction des surfaces épandables est assez élevée. Cependant, l'agriculteur exploite la surface à urbaniser par l'intermédiaire d'une convention SAFER, donc en connaissance de cause. Les autres agriculteurs épandent du fumier, ce qui réduit les zones interdites à l'épandage.

Carte n°23 : Incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Montjoie-Saint-Martin, format A4



C. Pôle Avranchin

1. Commune de Vergoncey

a) ZONE AU

Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha 0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,50 ha 0,50 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation :

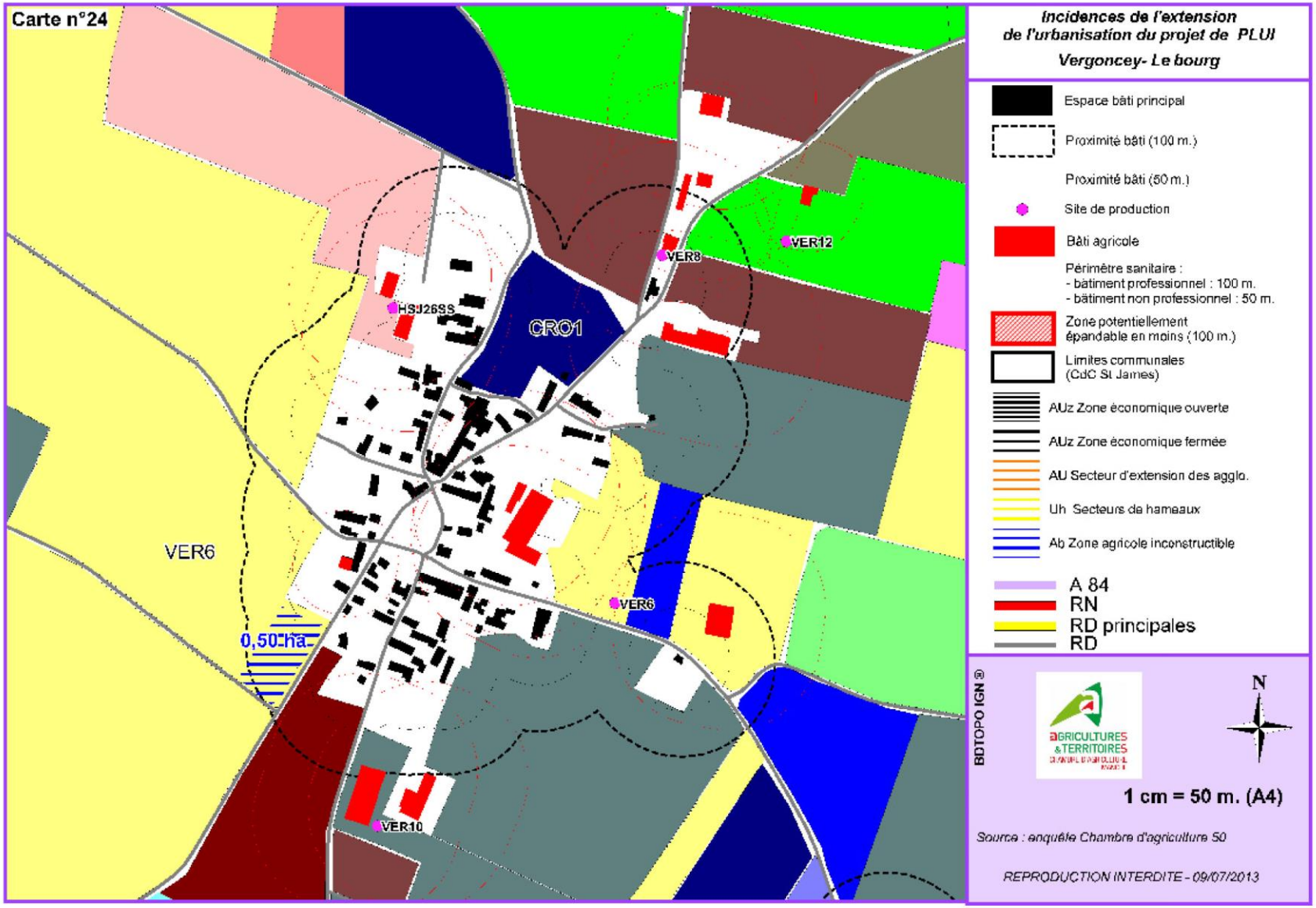
Code exploitation	Production	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiellement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontructibles	Observations
VER6	Lait	0,00 ha	0,00	0,00 ha	0,50 ha	La constructibilité de la surface en zone agricole inconstructible diminuerait la surface épandable de 1 ha environ.

Observations

Le projet de PLUI ne prévoit pas de zone à urbaniser sur cette commune à court terme.

La surface localisée en zone agricole inconstructible est en continuité du de la zone urbaine du bourg et est éloignée des sites de production agricole. Sa localisation réduit des surfaces potentiellement épandables.

Carte n°24 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Vergoncey, format A4



Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation :

Code exploitation	Production	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontructibles	Observations
CRO2	Lait	0,32 ha	0,88	1,79 ha	1,77 ha	Exploite une stabulation abritant des génisses laitières, du fourrage et du métériel, mise aux normes environnementales en 2004, à proximité de la zone AU mais à plus de 50 m. de celle-ci. Le site principal comprenant la stabulation vaches laitières est situé à 500 m. Les parcelles environnantes sont pâturées par les génisses et en cultures.
HSJ179					0,75 ha	Agriculteur avec siège d'exploitation à 20 km -Faible impact

Observations :

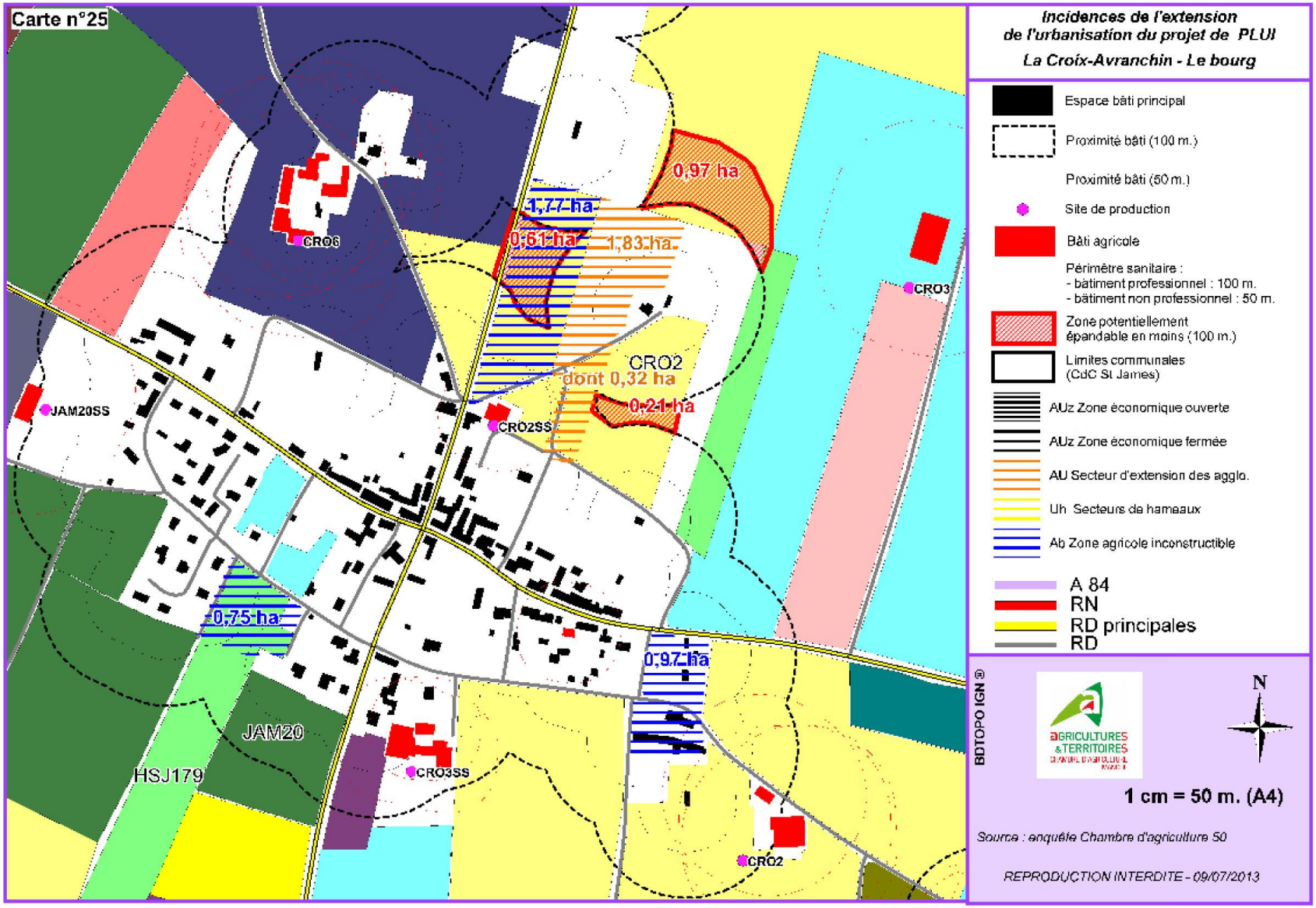
Etant donné la présence de nombreux sites d'exploitation à proximité immédiate du bourg (CRO2, CRO2SS, CRO3, CRO3SS, CRO6, JAM20SS), les localisations possibles de développement urbain sans gêne à l'activité agricole sont limitées au Nord, Nord-Est-Est et accessoirement au Sud.

L'unique zone AU projetée est située à proximité d'un site secondaire dont le développement est contraint par la proximité des habitations existantes. Les constructions prévues en zone AU seront situées à plus de 50 m. du bâtiment agricole existant.

Les extensions d'urbanisation projetées auront des incidences sur les surfaces épandables de la même exploitation.

Les surfaces localisées en zone agricole inconstructible sont éloignées des sièges d'exploitation et sont situées à proximité d'habitations existantes.

Carte n°25 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de La-Croix-Avranchin «le bourg » format A4



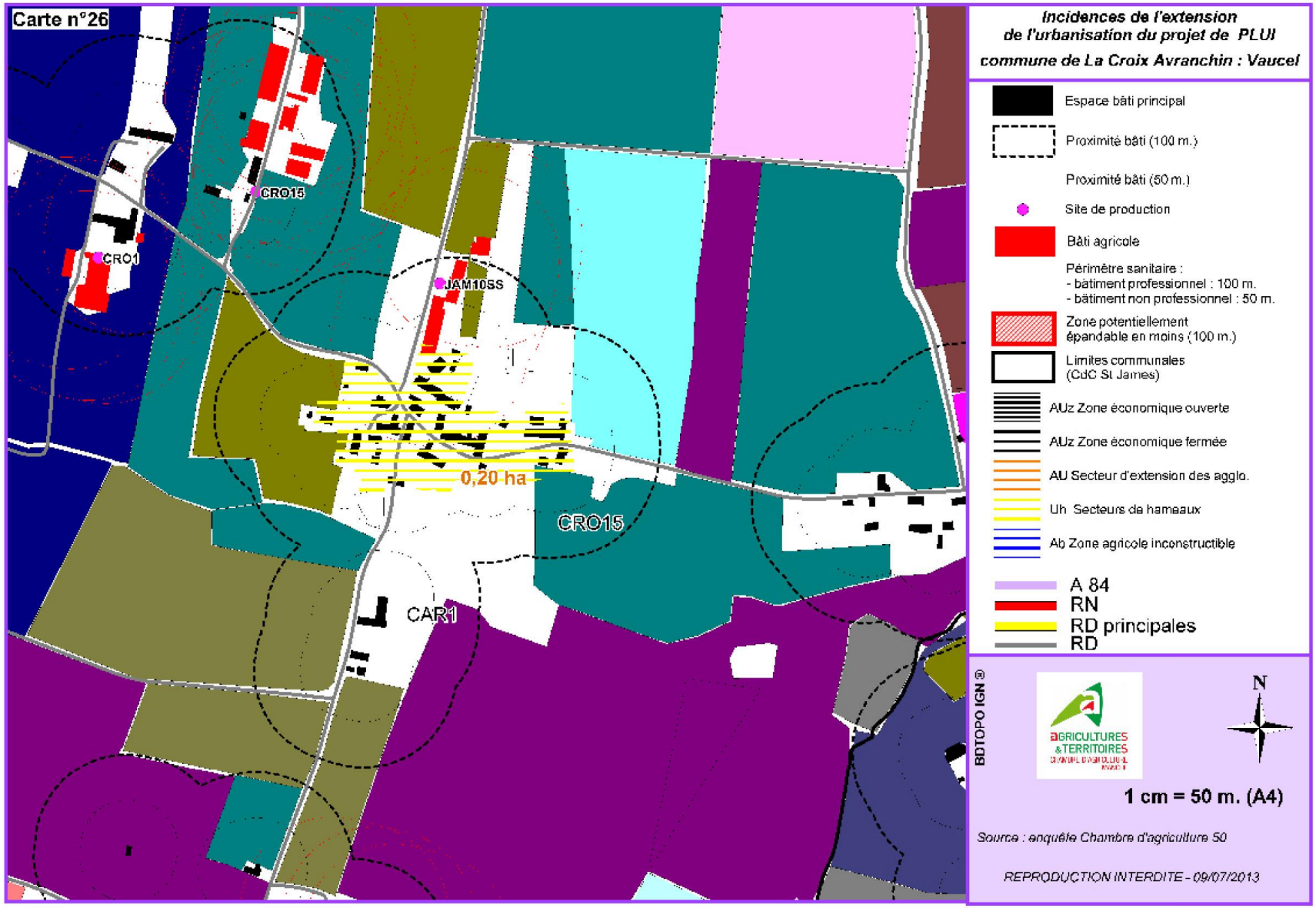
b) ZONE UH VAUCEL

Surface à urbaniser	0,20 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,00 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible	0,00 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation : néant

Observations : L'extension de l'urbanisation à Saint benoît» est liée au comblement de dents creuses entourées d'habitations ou d'espace agricole utilisé uniquement par des particuliers sauf au Sud-Est.

Carte n°26 : Incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de La-Croix-Avranchin «Vaucel », format A4



3. Commune de Villiers-le-Pré

a) ZONE AU

Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,70 ha 0,70 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	0,70 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	1,42 ha 1,42 ha

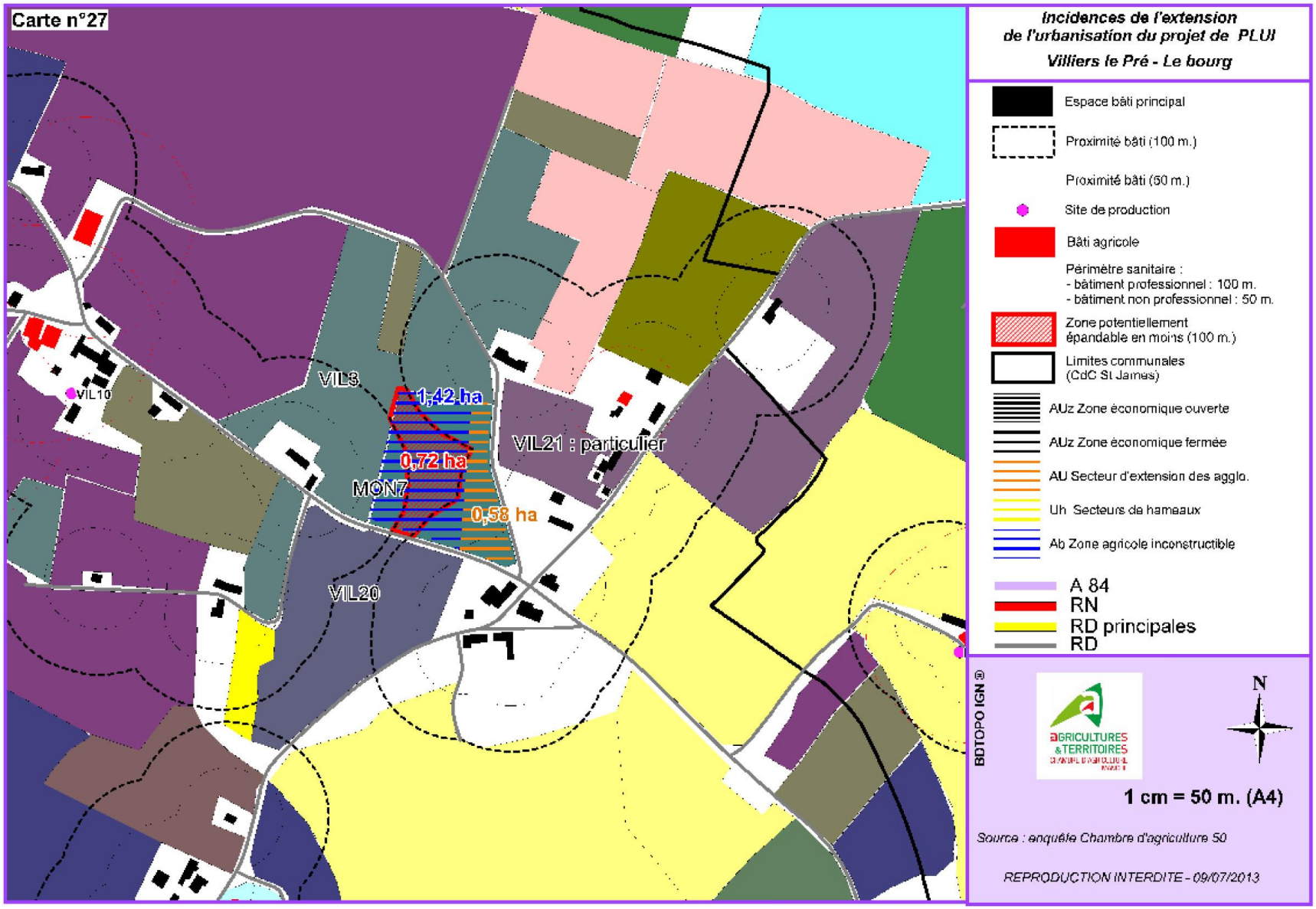
Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation :

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
VIL12	Lait	0,58 ha	1,00	0,70 ha	1,42 ha	Faible impact. Loue l'ensemble de l'îlot dans le cadre d'une convention d'occupation précaire à la SAFER

Observations

Les surfaces à urbaniser sont situées à proximité immédiate du bourg. Les surfaces sont exploitées par un agriculteur par l'intermédiaire d'une convention SAFER, donc en connaissance de cause. La surface localisée en zone agricole inconstructible est éloignée des sites de production agricole.
Sa localisation à proximité d'habitations existantes ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

Carte n°27 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Villiers-le-Pré



D. Pôle Argouges - Montanel

1. Commune d'Argouges

a) ZONE AU

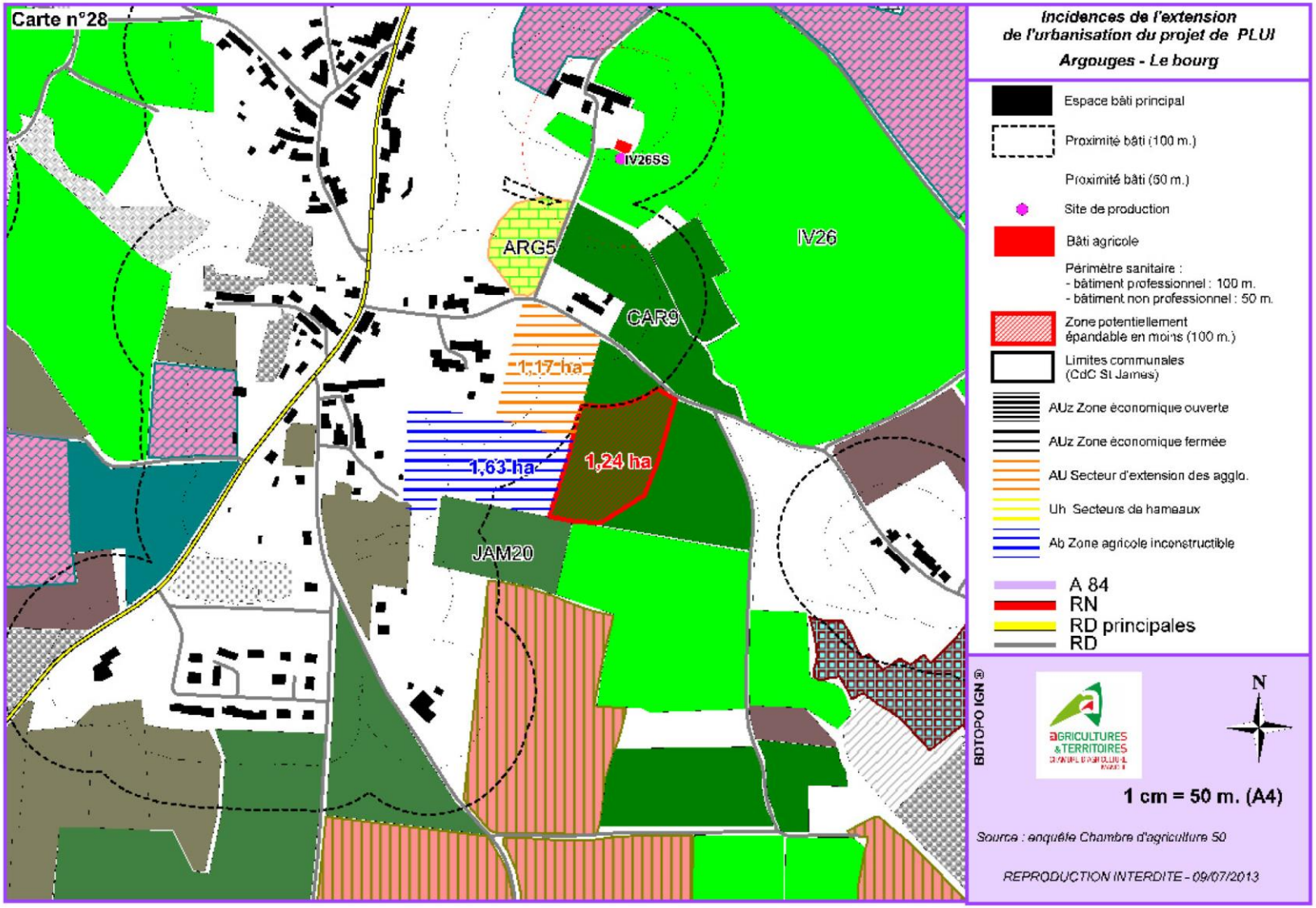
Surface à urbaniser Dont exploités par des agriculteurs professionnels	1,18 ha 0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m. autour des sites de production)	0,00 ha
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m. autour des bâtiments agricoles professionnels)	0,00 ha
Surface potentiellement épandable en moins	1,24 ha
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0,00 ha
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0,00 ha
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)	0,00 ha
Surface agricole inconstructible Dont exploités par des agriculteurs professionnels	1,63 ha 0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation :

Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
CAR9	Lait	0,00 ha	0,00	1,24 ha	0,00 ha	Faible impact. 58 ans, sans successeur. Mais proche du plafond de 170 UN/ha et petite exploitation (25 ha)

Observations :
Les surfaces à urbaniser sont situées à proximité immédiate du bourg.
La surface localisée en zone agricole inconstructible n'est pas exploitée par un agriculteur. De plus, elle est éloignée des sites de production agricole. Sa localisation à proximité d'habitations existantes au Nord et à l'Ouest ne diminue pas fortement les surfaces potentiellement épandables.

Carte n°28 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune d'Argouges



Surface agricole inconstructible	0,00 ha
Dont exploités par des agriculteurs professionnels	0,00 ha

Exploitations agricoles professionnelles concernées par le projet d'urbanisation :

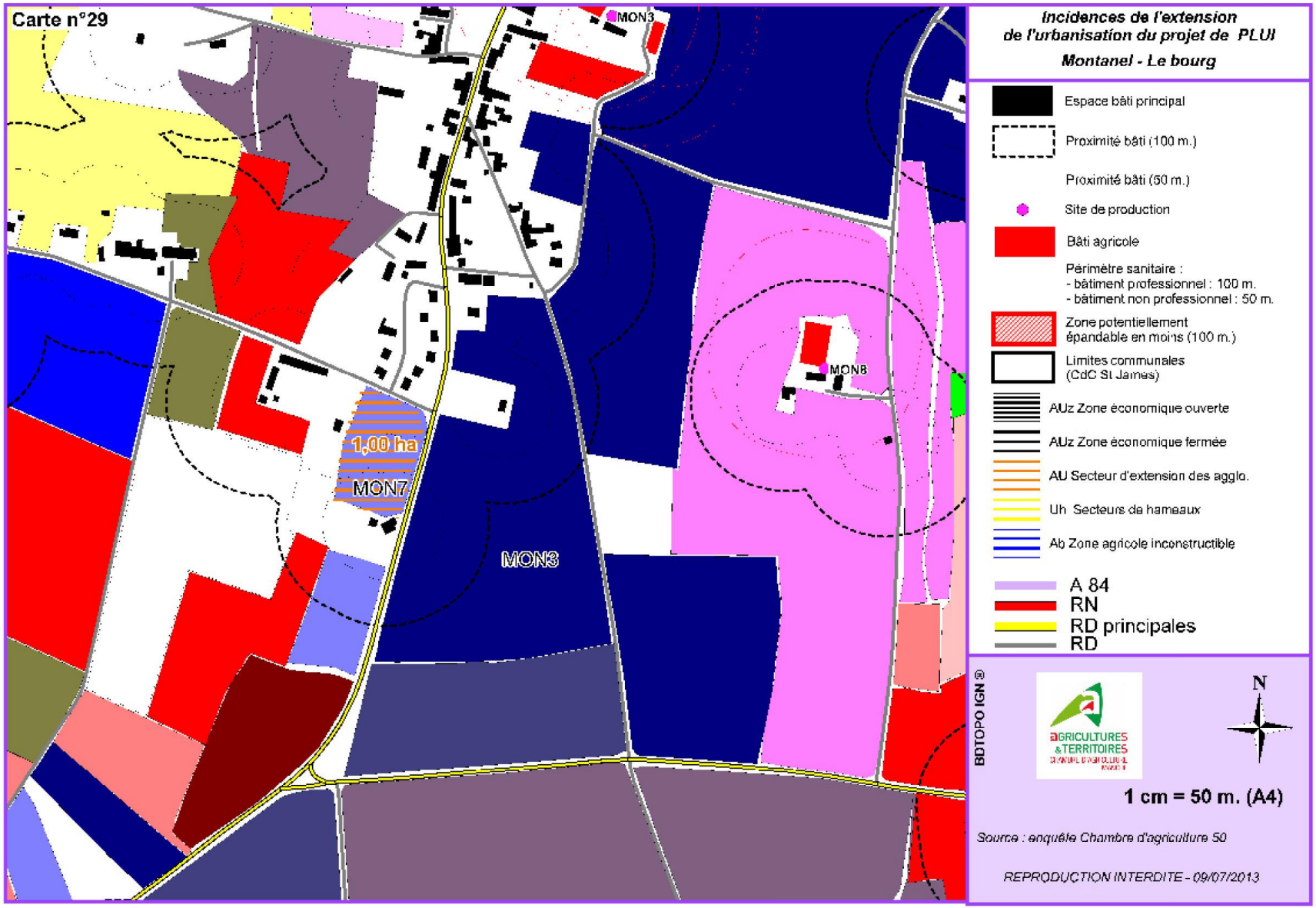
Code exploi-tation	Produc-tion	Surface agricole en moins	% SAU en moins	Surface potentiel-lement épandable en moins (base lisier)	Surfaces agricoles incontruc-tibles	Observations
MON7	Porcs	0,00 ha	0,85	0,00 ha	0,00 ha	absence d'impact. Parcelle ac-tuellement non épandable.

Observations

Les surfaces à urbaniser sont situées à proximité immédiate du bourg, entre du bâti préexistant.

Le projet de PLUI prévoit une zone agricole inconstructible sur cette commune.

Carte n°29 : incidences des projets d'extension de l'urbanisation, commune de Montanel



E. Synthèse des incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture

La localisation des secteurs à urbaniser dans les bourgs et les dents creuses de 7 hameaux évitent globalement la dilution de l'urbanisation.

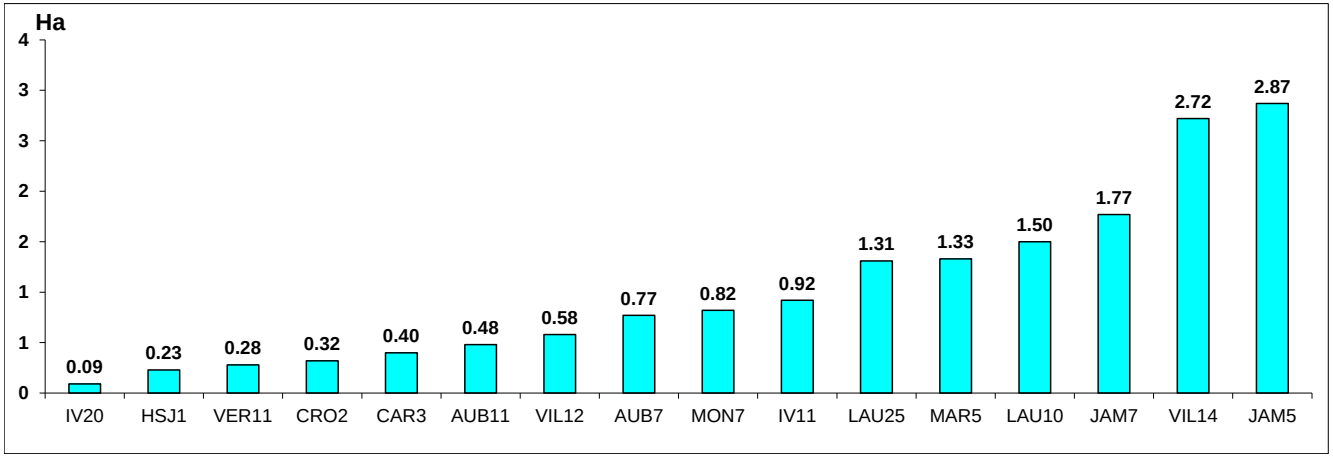
1. La préservation des sites d'exploitation dans leurs fonctions

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Afin de préserver l'activité agricole, la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé le principe de réciprocité (art L111.3 du code rural) qui impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation et locaux habituellement occupés par des tiers non liée à l'exploitation.
Les zones futures à urbaniser sont toutes éloignées de plus de 100 m. des 247 sites de production recensés sur le territoire sauf à LA-CROIX-AVRANCHIN (plus de 50 m. d'un site secondaire situé dans le bourg dont le développement est déjà contraint par l'urbanisation existante).

2. Les terres fondamentales à la production

La surface à urbaniser (35 ha) est exploitée par des agriculteurs professionnels (44 %) ou des particuliers (56 %) alors que leur part respective dans la surface agricole exploitée totale est de 98 % et 2 %.
Le nombre d'exploitations professionnelles concernées par la consommation de surface agricole s'élève à 16. Aucune n'est concernée par plusieurs projets de zones à urbaniser situées dans plusieurs communes. La quantité de surface à urbaniser pour chaque exploitation concernée est comprise entre 0,09 ha et 2,87 ha. La part de la surface à urbaniser est inférieure ou égale à 3 % de la SAU de chacune des exploitations sauf pour deux exploitations (4.91 % et 5.33 %).

Graphique n°1 : Surface agricole à urbaniser par exploitation (en ha)



Les surfaces retirées de l'agriculture concernent donc de nombreux agriculteurs.
Les projets d'urbanisation ne consomment pas de surfaces :

- Pâturées par les vaches laitières
- En maraîchage ou en cultures pérennes (vergers et petits fruits)
- Drainées
- En Mesures Agro-Environnementales Fixes

3. Les surfaces épandables :

La réduction des surfaces épandables constitue une préoccupation dans cet important bassin de production d'élevage, où les exploitations ont besoin de surfaces pour épandre leurs effluents.
La réduction des surfaces épandables relative aux projets d'urbanisation est diluée dans de nombreuses exploitations (22). La quantité de surface épandable en moins pour chaque exploitation concernée est comprise entre quelques ares ha et 3 ha sauf une exploitation (5.03 ha à Saint James). La localisation des secteurs à urbaniser dans les bourgs et les dents creuses de 7 hameaux évitent la consommation des surfaces épandables.

Tableau n°1 : Synthèse des incidences agricoles par les projets d'urbanisation par commune (en ha)

	Pôle Terregatte				Pôle Saint-James			Pôle Avranchin			Pôle Argouges-Montanel		TOTAL
	Saint-Aubin-de-Terregatte	Saint-Laurent-de-Terregatte	Saint-Senier-de-Beuvron	Hamelin	Carnet	Saint-James	Montjoie-Saint-Martin	Vergon-cey	La-Croix-Avranchin	Villiers-le-Pré	Argouges	Montanel	
	Bourg	Bourg + Champ Olivier	Bourg + Le Bois Roulland + Le Fleuriais	Bourg	Bourg + Le Haut Carnet	Bourg + Saint Benoist	Bourg	Bourg	Bourg + vaucel	Bourg	Bourg	Bourg	
Surface agricole consom-mée	1.76	2,81 (AU) +0,17(Uh)	0.48 (AU) + 0.8 (Uh	0.46 (Uh)	0.9 (AU) +0.4 (Uh)	13.94 (AU) + 0.20 (Uh)	1.33	0.00	1.82 (AU) + 0.20 (Uh)	0.7	1.18	0.00	24.9 (AU) + 2.26 (Uh)
Surface agricole profes-sionnelle consommée	0.77	2.82	0.76	0.32	1.42	7.36	1.33	0.00	0.32	0.58	0.00	1.00	16.68
Nombre d'agriculteurs concernés	1	2	2	2	2	3	1	0	1	1	0	1	16
Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 m autour des sites de production)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Surface intégrée dans un périmètre sanitaire (100 m autour des bâtiments agricoles professionnels)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Surface potentiellement épandable en moins	1.96	4.36	0.31	< 0,1	1.01	9.62	2.85	0.00	1.79	0.72	1.24	0.00	23.86
Nombre d'agriculteurs con-cernés	2	4	1	2	1	5	4	0	1	1	1	0	22
Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1
Surface en maraîchage, cultures pérennes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Surface ayant bénéficié de fonds publics (drai-nage, MAE)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
Surface agricole incons-tructible	1.26	8.08	0.46	0.00	0.75	7.56	0.00	0.50	3.49	1.42	1.63	0.00	24,8
Surface agricole profes-sionnelle inconstructible	1.26	7.28	0.46	0.00	0.75	7.56	0.00	0.50	2.52	1.42	0.00	0.00	21.75
Nombre d'agriculteurs concernés	2	2	1	0	1	1	1	1	2	1	0	0	12

VI. Intégration paysagère, objectifs et réflexions proposées pour l'insertion paysagère des projets au regard des perspectives sur le Mont Saint-Michel et sa baie

1. Montjoie Saint-Martin

Le Montjoie-Saint-Martin est un site qui connaît une fréquentation importante grâce à sa renommée historique. La commune présente une vue dominante
sur la Baie avec un premier plan sur le bocage normand. Les points de vue sur la Merveille y sont exceptionnels et permettent d'acquérir une bonne compréhension des principaux reliefs qui contournent la Baie, des falaises de Cancale à celles de Champeaux. Cette ouverture sur le paysage permet aux pèlerins de bien appréhender la géographie de cette baie et d'identifier enfin le but de leur périple.

2. Principaux belvédères qui délimitent la Baie

La ligne de crête traversant la partie sud-est des communes de Montanel, Argouges et Carnet ainsi que la partie ouest de la commune de Saint-James, présente une multitude de points de vue informels qui mènent l'observateur à rechercher la présence du Mont au delà de la deuxième ligne de crête. Les bourgs de Saint-James, Carnet et Montanel présentent des vues de grand intérêt sur le Mont, contrairement au bourg d'Argouges qui disposent d'une position de repli vis-àvis du grand paysage.

3. Points de vue situés à proximité du Mont Saint-Michel

Les points de vue se multiplient à l'approche des communes de Vergoncey et de la Croix Avranchin où la présence du Mont Saint-Michel, du Mont Tombelaine et des principaux reliefs de la baie devient incontournable. Ce paysage de premier plan présente une lecture unique entre le bocage au premier plan et le socle sur lequel est édifié l'abbaye.

4. Les contreforts de la Sélune

des implantations, des volumes, des hauteurs de bâtiments et des teintes doit cependant être apportée afin d'optimiser leur intégration dans le paysage de la Baie.



Vue depuis le parvis de l'église



Vue depuis Argouges

5. Evaluation de la sensibilité des secteurs d'extension envisagés au regard des perspectives monumentales sur le Mont Saint-Michel et l'église

Les secteurs sensibles au sein desquels on préconise une urbanisation proche (zonage Au) et préférentielle (zonage Ab) sont identifiés au sein du présent document afin d'interroger leur intérêt au regard des choix de développement affichés au sein du rapport de présentation et du PADD. Certains de ces secteurs n'ont effectivement pas vocation à recevoir d'urbanisation au regard de la sensibilité du site ou doivent pouvoir faire l'objet de simples prescriptions au sein des OAP et du règlement en vue de proposer un projet intégré à l'échelle du grand paysage.



Vue depuis Vergoncey



Vue depuis St-Laurent de Terregatte

a) Zone N° 1 Saint-Laurent-de-Terregatte

Analyse sur site :

L'extension envisagée comprend une surface importante à l'ouest du bourg de 1,5 et 1,31 ha en Au et d'environ 3 ha en Ab1, dans la continuité d'un lotissement situé à la sortie du bourg en direction de Saint-Aubin de Terregatte. Ce secteur pavillonnaire est implanté en discontinuité du bâti existant et présente peu de cohérence architecturale avec les constructions environnantes.

Sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :

Eglise : Le secteur est déjà marqué par la présence d'un habitat de type pavillonnaire qui se situe en rupture avec l'architecture locale.

Le Mont Saint-Michel et sa baie : La vue sur le Mont n'a pas semblé déterminante à l'échelle du piéton du fait d'une visibilité limitée le jour de l'enquête (météo et maïs). Des covisibilités ont été repérées aux franges du bourg ce qui implique une certaine vigilance vis-à-vis des prescriptions à proposer, dans les secteurs situés à proximité.

Préconisations :

L'établissement d'un zonage morcellé entre zone Au et zone Ab interroge le STAP au regard de sa situation et de sa capacité à s'intégrer dans le grand paysage, au regard de sa surface conséquente par rapport à celle du bourg existant mais aussi au regard du faible intérêt que pourrait représenter l'urbanisation de ce secteur par à coup.

L'élaboration du PLUi doit être l'occasion pour les élus et les habitants de définir leurs attentes aux constructeurs sur la base d'un projet intégré afin d'assurer un développement qualitatif de la commune. **Il sera donc nécessaire de porter une attention particulière à l'insertion de ce nouveau quartier dans le paysage existant afin de ne pas entériner une situation actuelle peu valorisante pour la commune.**

Pour cela, **un travail doit pouvoir être apporté au sein de l'OAP afin de définir au préalable quelques éléments de composition : voies d'accès, implantations du bâtiment principal, volumétries et teintes cautionnables afin de préserver l'identité du** bourg.



Les pavillons du nouveau lotissement se caractérisent par leur hétérogénéité en termes d'implantations, de volumes, teintes et de matériaux. Cette diversité vis-à-vis de la cohérence du projet entrepris



La vue depuis la D482, à l'entrée de la commune, met en lumière le lotissement qui vient d'ores et déjà marquer l'entrée de bourg, modifier la silhouette du bourg existant et bouleverser la perspective monumentale sur l'église



Cette vue sur le bourg depuis la zone Ab aux abords du verger présente une perspective intéressante sur l'église et la silhouette du village. Les constructions présentent des volumes, des hauteurs et des teintes dont les constructions nouvelles devraient pouvoir s'inspirer afin de ne pas s'inscrire en continuité de l'église et du patrimoine qui a forgé l'identité de ce territoire et constitue un repère dans le paysage de la Baie

b) Zone N° 2, 3, 4 Saint-Aubin-de-Terregatte

Analyse sur site et sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
Les zones n°2 et n°4 envisagées pour l'ouverture à l'urbanisation comprennent une surface de 0,76 ha et de 1 ha en covisibilité avec l'église, sur deux versants très exposés au grand paysage de la Baie du Mont Saint- Michel.
La zone n°3 propose une zone Ab en vue de proposer une extension future de l'urbanisation à l'ouest du bourg, dans un secteur moins exposé à la vue du Mont Saint-Michel.

Observations :
Les extensions proposées en zone 2 et zone 4 se situent en rupture du tissu urbain existant et engendrerait une modification de la forme concentrique du bourg par une dispersion de l'habitat. Ces versants exposés doivent par ailleurs être préservés de toute construction susceptible d'avoir un impact négatif dans le paysage de la Baie. L'extension de l'urbanisation dans ces zones devrait pouvoir être reportée dans un secteur moins exposé situé à l'intérieur de l'enveloppe du bourg afin de préserver sa silhouette, de limiter l'impact du projet dans le paysage et de ne pas entériner le processus de dispersion actuelle de l'habitat pavillonnaire.

La zone d'extension préférentielle Ab devrait pouvoir proposer un projet intégré afin d'éviter des implantations, des volumes et des teintes nuisibles à la mise en valeur du bourg en entrée de ville.



Vue sur l'église depuis la zone n°2, secteur AU



Vue sur l'église depuis la zone n°4, secteur AU



Vue sur une partie de la zone N°3, secteur Ah depuis la D43

c) Zone N° 5 Saint Senier de Beuvron

Analyse sur site :
La zone AU d'une surface de 0,48 ha et la zone Ab, d'une surface équivalente, se situent à proximité du croisement de la D467 et la D108, sur un versant relativement exposé au vallon.

Sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
Eglise : On prendra en considération la proximité du projet au manoir et à l'église. Le projet aura de toute évidence un impact non négligeable sur la perception de la silhouette du bourg.
Mont Saint-Michel et sa baie : Aucune covisibilité avec le Mont Saint-Michel n'a été détectée.

Préconisations : Le projet doit proposer des implantations, des volumétries et des teintes en cohérence avec l'architecture traditionnelle du bourg afin de s'intégrer au grand paysage. Les teintes blanches seront à proscrire afin de respecter l'architecture du secteur.



Vue depuis l'entrée du bourg le long de la D43, à proximité du Lieu-dit La Chardais



Vue sur la zone N°5, secteur AU depuis la D108



Vue sur la zone N°5, secteur Ab (actuellement champ de maïs) depuis la D467

d) Zone N° 6 et 7 La Croix Avranchin

Analyse sur site :

La zone n°6, secteur Ab, se situe à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, le long de la voie allant en direction de Villiers-le-Pré, entre l'école et le lotissement La Butte dont les teintes ocre jaune viennent désormais marquer l'entrée du bourg. La zone n°7 présente une zone Au de 1,82 ha et une zone Ab d'environ 2ha. La zone envisagée pour l'extension de l'urbanisation se situe à l'extérieur de l'enveloppe du bourg, à l'intérieur d'un territoire agricole. La zone Ab, quant à elle, se situe dans le prolongement de la D40.

Sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :

Eglise : Le secteur N°7 appartient au champs de visibilité de l'église.

Mont Saint-Michel et sa baie : Les trois secteurs proposés sont en covisibilité avec le Mont Saint-Michel. Cette covisibilité n'a pas pu être détectée à l'échelle du piéton sur le site du fait des intempéries le jour de la visite.

Préconisations :

Le zonage préconisé dans le secteur n°7 interroge dans la mesure où d'autres emprises sont disponibles à l'intérieur des secteurs urbanisés, où
l'extension viendrait altérer la silhouette actuelle du bourg et où le zonage Ab est susceptible d'être incompatible avec l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. L'emprise située dans le secteur Ab n°6 étant déjà réservée, il serait préférable de prioriser l'extension de l'urbanisation dans ce secteur. Une attention aux accès, implantations, teintes et matériaux devra être présentée dans l'OAP afin de limiter l'impact dans le paysage.



Vue sur la zone n°7, site d'extension préconisé le long de la RD40



Vue sur le lotissement La Butte depuis l'entrée de bourg



Vue sur une partie de la zone n°6 Ab où l'emprise est déjà réservée

e) Zone N° 9 Villiers-le-Pre

Analyse sur site :
La zone n°9 présente une zone Au de 0,7 ha et une zone Ab correspondant au double de cette surface.

Analyse sur site et sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
Eglise : La covisibilité n'est pas avérée.
Mont Saint-Michel : La covisibilité n'est pas avérée.

Préconisations :
Une simple attention aux accès, implantations, teintes et matériaux devra être présentée dans l'OAP afin d'assurer l'intégration du nouveau quartier au paysage de la Baie.



Vue depuis la D163 au croisement situé en cœur de bourg



Vue depuis le lieu dit Le Tertre

f) N° 10, 11 VERGONCEY

Analyse sur site :
La zone Ua n°11 identifiée se situe sur la frange nord du bourg, dans un secteur exposé à la vue du Mont et de
l'église. La zone Ab n°10 se situe quant à elle à l'extérieur de l'emprise du bourg, le long de la D163 face au verger et à la vue du Mont, deux éléments qui offrent une mise en scène remarquable sur le bourg. Ce versant exposé présente une vue exceptionnelle sur le Mont Saint- Michel, le Mont Tombelaine et le côteau de l'Avranchin.

Sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
Eglise : Les implantations actuelles en pignon de rue permettent une mise en scène voire une mise en valeur de la perspective sur l'église qui devra pouvoir être retrouvée dans l'opération d'aménagement envisagée en secteur 11.
Mont Saint-Michel : Le bourg de Vergoncey présente des vues exceptionnelles sur le Mont qu'il est important de préserver et mettre en valeur.

Préconisations :
La proposition d'une urbanisation potentielle Ab dans le secteur 10 interroge grandement le STAP au vue des enjeux précités. Il serait préférable de
préserver cette partie de l'urbanisation. Le secteur 11, du fait de sa covisibilité avec le Mont devra présenter un programme de qualité afin d'assurer une entrée de bourg qualitative et une bonne intégration dans le paysage de la Baie.



Vue depuis le secteur Ab n°10



Vue depuis le secteur AU n°11

g) N° 12 MONTJOIE-SAINT-MARTIN

Analyse sur site :
Le Montjoie-Saint-Martin est un montjoie historique des Chemins de Saint-Jacques de Compostelle qui propose des points de vue exceptionnels sur les principaux reliefs de la Baie et en particulier sur le Mont Saint-Michel et le Mont Tombelaine. Le projet se situe sur le versant opposé à la vue du Mont, à proximité de l'église. Il nécessiterait de ce fait un accompagnement par les services du STAP afin de proposer une extension qualitative du bourg et compatible avec les enjeux patrimoniaux du secteur. En effet, ce projet d'extension comprend une surface importante de 1,33 ha qui va considérablement modifier la silhouette du village.



Sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
Eglise : Le site d'implantation se situe aux abords proches de l'église.
Mont Saint-Michel : Le site participe au champ de visibilité du Mont Saint- Michel. Sa position sur le versant opposé au Mont favorisera son intégration dans le grand paysage de la Baie. Son implantation en ligne de crête ne devra cependant pas négliger la nécessaire intégration du nouveau quartier à l'existant.

Préconisations :
Il est important que ce projet ne dénature pas le patrimoine existant qui participe à l'attractivité de la commune labellisée « village patrimoine » du Pays de la Baie. Cette extension pourra être envisagée sur la base d'une étude typomorphologique spécifique réalisée au préalable avec l'architecte des bâtiments de France afin de présenter des implantations, des volumes de bâtiments, des teintes et des matériaux en cohérence avec l'existant.



h) Zones N° 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 Saint James

La commune de Saint-James propose une extension de l'urbanisation de 18,84 ha en habitat et de 10,1 ha en activité tertiaire et/ou de services. Une zone d'extension potentielle d'environ 5 ha en habitat est également proposée en zonage Ab. La superficie et la localisation de secteurs proposés en ouverture à l'urbanisation interroge le STAP vis-à-vis des besoins de la commune au vue de la vacance foncière et immobilière du secteur.

i) Zone N°13

La zone n°13, d'une surface de 4,9 ha se situe au bas de la rue du Mont. Elle est fermée à l'urbanisation car destinée à accueillir des activités tertiaires et ou de
service. Sa position en frange interroge au regard de la disponibilité foncière à l'intérieur de l'enveloppe du bourg. La covisibilité avec le Mont Saint-Michel n'a pas été detectée à l'échelle du piéton cependant, toute construction proposée dans ce secteur sera susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la Baie. **Il sera nécessaire de proposer des principes d'implantation, des volumétries, des teintes et des matériaux compatibles avec son intégration paysagère.**

j) Zone N°14 et N°15

Les zones n°14 et 15 proposent une extension d'une surface totale de 5,83 ha et de 5,15 ha pour l'habitat. La covisibilité avec le Mont Saint-Michel n'a pas été detectée à l'échelle du piéton cependant, toute construction proposée dans ce secteur sera susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la Baie. **Il sera nécessaire de proposer des principes d'implantation, des volumétries, des teintes et des matériaux compatibles avec son intégration** paysagère.

k) Zone N°16

La zone n°16 propose une extension de l'urbanisation de 2,96 ha à la sortie de Saint James, le long de la « rue du Mont », au Nord de l'hôpital de Saint-James et à
l'est de « l'écoquartier du Mont ». La covisibilité avec le Mont Saint-Michel est évidente à l'échelle du piéton et nécessite une attention particulière en vue de présenter un projet de qualité. Une attention particulière devrait pouvoir être également portée au traitement des abords de la rue du Mont dont l'hétérogénéité des clôtures, des implantations, des architectures et des teintes vient nuire au cadre de vie des habitants et à la perspective sur le Mont.



Vue depuis la sortie de l'hôpital sur la « rue du Mont »

I) ZONE N°17

Analyse sur site :

Il ressort du zonage un choix visant à développer en entrée de ville sur une surface de 5,2 ha à l'ouest du Super U de St James, sur le versant orienté vers la Baie du Mont Saint-Michel, dans un cône de vue important situé à la vue du Mont.

Préconisation :

Il apparaît nécessaire de limiter l'impact sur les reliefs en réduisant l'urbanisation sur les sites exposés à la vue du grand paysage, en particulier du Mont Saint-Michel, et de prendre exemple sur le bâti traditionnel qui a su tirer parti des éléments favorables de son environnement : les maisons s'implantent et s'orientent en fonction du relief, du soleil, des vents dominants et de la pluie. Il est donc rare d'observer des implantations anciennes implantées sur des lignes de crête aussi exposées.

Il serait souhaitable au vu de la morphologie de la commune de proposer une densification du tissu proche du bourg ancien plutôt que d'étendre des secteurs périphériques situés en entrée de ville. Cette mesure doit permettre de limiter l'édification de constructions en périphérie de Saint-James afin de proposer une organisation urbaine cohérente. Par conséquent, la proposition d'extension de l'urbanisation dans ce secteur interroge grandement le STAP de la Manche dans la mesure où il serait susceptible d'entériner une situation actuelle regrettable en entrée de ville en traitant de manière peu compatible avec le caractère du tissu urbain constitutif de la commune de Saint-James, un projet urbain sans relation avec son environnement. Il apparaît nécessaire que les élus puissent identifier des secteurs de report de cette urbanisation sur la base d'un projet d'urbanisme intégré. De nombreuses dents creuses sont disponibles dans des secteurs de moindre impact entre le bourg ancien et la zone d'activité.



Le Mont Saint-Michel se situe dans le champ de visibilité du secteur n°17. Les photos sont prises à l'échelle du piéton cependant la reconnaissance de la forme pyramidale depuis un bâtiment équivalent à celui du supermarché actuel est évidente. Le bâtiment du supermarché est ainsi visible depuis la terrasse de l'Ouest de l'abbaye du fait de son implantation en ligne de crête, de sa volumétrie imposante et de sa teinte blanche qui accroche l'œil dans ce paysage de bocage. La végétation étant un élément évolutif, la proposition d'intégration d'une haie n'est pas suffisante et ne justifie pas d'une extension de l'urbanisation dans un secteur aussi exposé.

m) ZONE N°18

La zone n°18 propose une extension potentielle par un zonage Ab d'environ 5ha au sud ouest du bourg, le long d'une bande qui s'inscrit à l'arrière d'un lôtissement. La covisibilité avec le Mont Saint-Michel n'a pas été detectée à l'échelle du piéton cependant, toute construction proposée dans ce secteur sera susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la Baie. Il sera nécessaire de proposer des principes d'implantation, des volumétries, des teintes et des matériaux compatibles avec son intégration paysagère.

n) ZONE N°21 CARNET

La zone n°21 propose la création de deux zones Ab d'environ 0,93 ha chacune et qui se situent face à un quartier pavillonnaire situé de l'autre côté de la voierie. La covisibilité avec le Mont Saint-Michel n'a pas été détectée à l'échelle du piéton cependant, toute construction proposée dans ce secteur sera susceptible d'avoir un impact sur le paysage de la Baie. **Il sera nécessaire de proposer des principes d'implantation, des volumétries, des teintes et des matériaux compatibles avec son intégration paysagère.**

o) ZONES N°22 ET 23 ARGOUGES

Analyse sur site et sensibilité du site au regard des perpectives monumentales :
- La zone U n°23 se situe sur la parcelle attenante au cimetière, dans un secteur pavillonnaire situé à proximité de maisons de lotissement qui se sont implantées à l'extérieur de l'emprise du bourg.
- La zone n°22 propose une extension par un zonage Au de 1,18ha et un zonage Ab de 1,63ha face au lieu dit la Daltière.

Eglise : Zone n°22
Mont Saint-Michel : Aucune covisibilité n'est avérée du fait de la position de repli du bourg face au grand paysage.

Préconisations :
La zone n°22 se situe à proximité d'un bâti traditionnel patrimonial (la Daltière et la ferme de la Coursinière). Le nouveau projet doit pouvoir s'inspirer de son environnement proche afin de ne pas dévaloriser le site par une architecture incompatible avec le secteur. A ce titre, il sera nécessaire de veiller à respecter les caractéristiques du bâti ancien environnant en terme d'implantation, de volume
et de teinte afin de préserver la perspective monumentale sur l'église révélée depuis l'entrée du bourg le long de cette voie communale.

En zone 23 : l'extension du bourg dans ce secteur a participé à son étalement et engendre une morphologie urbaine en rupture avec le bourg existant tant par l'implantation des constructions que par l'hétérogénéité de l'architecture. Une simple attention à l'environnement bâti dans lequel s'inscrit le nouveau projet devra pouvoir être apportée afin de présenter une architecture cohérente dans la continuité du bourg et proposer un cadre de vie de qualité pour les habitants de ce quartier.

p) ZONE N°24 MONTANEL

La zone n°24 propose une extension en zonage Ab à l'extérieur de l'enveloppe du bourg. Un report de ce secteur serait nécessaire afin de ne pas étendre l'urbanisation le long de cette voie et de favoriser la densification du tissu actuel.

Chapitre 5 : Les choix retenus pour le projet de PLUI

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLUI.

Pour une meilleure compréhension et comparaison des ratios présentés dans ce chapitre il est nécessaire de préciser que la base de calcul de référence varie selon les bases de données et le PLUI. Par exemple, l'INSEE indique que le territoire de la Communauté de Communse de Saint-James est de 14 487 ha alors que le zonage du PLUI est basé sur un territoire de 14 694 ha.
***Cette différence est due a un facteur numérique** : les délimitations numérisées des zones ne sont pas les mêmes entre ces bases de données (INSEE :) et le PLUI.*
Donc pour le PLUI : la superficie de référence du territoire est de 14 694 ha correspondant à la somme des surfaces des zones du PLUI.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation, explique notamment « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ». Elle « justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ». Elle justifie également, du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, emplacements réservés...).

I. Objectifs du projet de développement retenu

A. Les motivations de l'adoption du PLUI

La Communauté de Communes de Saint-James regroupe 12 communes*: Argouges, Carnet, Hamelin, La Croix Avranchin, Montanel, Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron, Vergoncey et Villiers-le-Pré* .Certaines de ces communes disposent d'un document d'urbanisme :

- PLU de la commune de Saint-James,
- Carte Communale de Saint Aubin de Terregatte,
- Carte Communale de la Croix Avranchin en cours d'élaboration,
- Etude pour une Carte Communale de Saint Laurent de Terregatte,
- Etude pour une Carte Communale de Montjoie Saint Martin,

La Communauté de Communes de Saint-James a prescrit l'élaboration du PLUI via une délibération du conseil communautaire du 29 mars 2010.
Après près de 3 années de travail engagées en 2010, elle est aujourd'hui en mesure de proposer la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble du territoire. Le PLUI a pour objectif de proposer un cadre juridique à un projet de territoire pour les années futures.
Le PLUI est un outil réglementaire définissant les règles pour les autorisations d'aménagement et de construire mais c'est aussi une proposition de projection pour vivre et habiter sur le territoire.LePLUI, en tant que projet politique d'aménagement du territoire, reposera sur certainsobjectifs définis suite à divers ateliers de travail réalisés en janvier 2010:

- **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 et valoriser l'activité agricole et touristique**, la mixité des usages, la gestion des cheminsde randonnée, la préservation des savoir-faire agricoles et artisanaux, les projets agricoles diversifiéssur le territoire, l'optimisation de la répartition des terres agricoles, la définition d'une agriculturedurable, le développement des circuits courts, la valorisation du bâti agricole. Inscrire pleinement lemonde 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 communesdu 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 etl'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 lesdynamiques locales).
- **Maintenir les identités rurales, pérenniser le bocage**. Urbaniser en valorisant les paysages decampagne.

- **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 auservice des communes et des habitants
- **Mettre en place une animation intercommunale**.
- **Communiquer, fédérer les populations autour d'évènements**. Mutualiser et optimiser leséquipements.
- **Former les élus et les agents techniques**. Donner à l'élu un rôle pivot entre tous les acteurs.

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur un ensemble d'interrogations qui visent à définir le projet de développement intercommunal :

a. Comment concilier la préservation de l'environnement et des exploitations agricoles avec le développement du territoire ?
b. Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'urbanisation et l'augmentation des prix des terrains ?
c. Comment assurer un développement communal équilibré et cohérent avec l'évolution démographique du territoire intercommunal ?
d. Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants ?

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire intercommunal de Saint-James s'inscrit dans les perspectives, les orientations et objectifs des documents supra communaux qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire fondée sur la préservation de la richesse des écosystèmes et sur un développement urbainraisonné, adapté à son caractère rural et à sa capacité d'accueil.

1. La stratégie globale d'aménagement du territoire

En réponse à l'application de cette stratégie, et à la prise en compte d'un apport continu de jeunes ménages sur le territoire intercommunal lors de ces 10 dernières années, le projet de développement :

1.5 **Est fondé sur 3 axes :**

- Limiter fortement la dispersion de l'habitat
- Renforcer les pôles agglomérés
- Affirmer le rôle structurant du pôle urbain de Saint-James en terme d'emploi

1.6 **S'inscrit dans le cadre d'une structuration territoriale fondée sur quatre pôles de vie quotidienne :**

- **Un pôle principal :** Carnet – Saint-James – Montjoie Saint Martin
- **Deux pôles secondaires :**
  - Le Terregatte : Saint Aubin de Terragatte – Saint Laurent de Terregatte – Hamelin – Saint Senier de Beuvron
  - L'Avranchin : La Croix Avranchin – Vergoncey – Villiers le Pré
- **Un ensemble formé des pôles locaux :** Argouges - Montanel

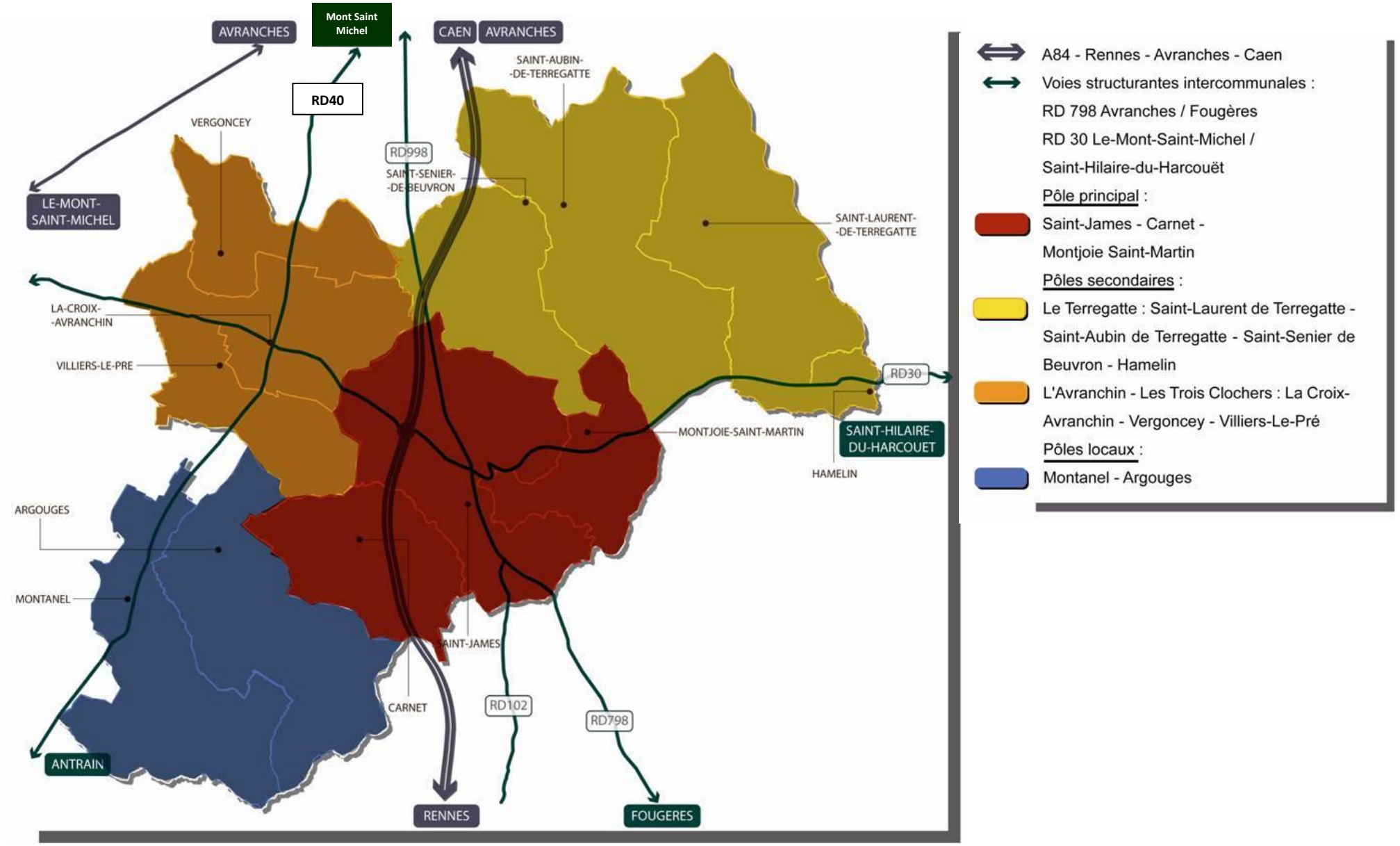
Le territoire communautaire présente la spécificité d'être structuré autour d'un pôle urbain qui concentre 70% des emplois et rassemble 39% de la population.
Un territoire où 61% de la population est accueillie dans 11 communes qui présentent un taux de population agglomérée limité à 29% alors que le pôle urbain central de Saint-James présente lui un taux de population agglomérée de 66%.
Au regard de cette très forte dispersion de l'urbanisation, l'axe stratégique majeur d'aménagement du territoire se décline en trois orientations :

- limiter fortement la dispersion de l'urbanisation,
- renforcer les pôles agglomérés,
- affirmer le rôle structurant du pôle urbain de Saint-James en terme d'emploi.

A l'analyse des dynamiques territoriales existantes en matière d'équipements publics, de commerces, de services, de dispersion, des activités artisanales, quatre pôles de vie quotidiens ont été identifiés, ils constituent la trame vivante de l'aménagement de l'espace communautaire. La stratégie globale d'aménagement du territoire proposée est fondée sur **le maintien et le confortement de cette structure territoriale** :

- **Un pôle principal (3 communes) : Carnet, Saint-James, Montjoie-Saint-Martin → 3 424 habitants.**
- **Deux pôles secondaires :**
  - **Le Terregatte (4 communes) : Hamelin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-Laurent-de-Terregatte, Saint-Senier-de-Beuvron → 1 687 habitants.**
  - **Les Trois Clochers / L'Avranchin (3 communes) : La Croix-Avranchin, Vergoncey, Villiers-le-Pré → 924 habitants.**
- **Un « pôle de pôles locaux » (2 communes) : Argouges, Montanel→ 918 habitants.**

La structuration de ces pôles de vie quotidienne a pour objectif de renforcer les synergies existantes afin de garantir le maintien des services, des équipements et des commerces de proximité.


AVRANCHES
Mont Saint Michel
CAEN
AVRANCHES
RD40
SAINT-AUBIN-
-DE-TERREGATTE
VERGONCEY
RD998
SAINT-SENIER-
-DE-BEUVRON
LE-MONT-
SAINT-MICHEL
SAINT-LAURENT-
-DE-TERREGATTE
LA-CROIX-
-AVRANCHIN
VILLIERS-LE-PRE
RD30
MONTJOIE-SAINT-MARTIN
SAINT-HILAIRE-
DU-HARCOUET
HAMELIN
ARGOUGES
MONTANEL
SAINT-JAMES
CARNET
RD102
RD798
ANTRAIN
RENNES
FOUGERES
A84 - Rennes - Avranches - Caen
Voies structurantes intercommunales :
RD 798 Avranches / Fougères
RD 30 Le-Mont-Saint-Michel /
Saint-Hilaire-du-Harcouët
Pôle principal :
Saint-James - Carnet -
Montjoie Saint-Martin
Pôles secondaires :
Le Terregatte : Saint-Laurent de Terregatte -
Saint-Aubin de Terregatte - Saint-Senier de
Beuvron - Hamelin
L'Avranchin - Les Trois Clochers : La Croix-
Avranchin - Vergoncey - Villiers-Le-Pré
Pôles locaux :
Montanel - Argouges

2. Les objectifs de développement et d'aménagement retenus

a) MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- **Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements ont été proposés en débat :**
  - un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à **7000 habitants** qui nécessite une production annuelle moyenne de 30 logements neufs en résidence principale.
  - un scénario de développement **<u>à 8000 habitants</u>**, ***soit 0,9% d'évolution*** démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne d'environ 44,5 logements neufs en résidence principale.
    → **Le scénario retenu est le second scénario** qui prend en compte le constat très récent de l'augmentation démographique du canton : 8000 habitants à 10 ans avec une production moyenne de 44,5 logements neufs à l'échelle du canton.

- **Un objectif de densification de l'habitat dans les zones agglomérées ou par constitution de nouveaux pôles urbanisés pour les communes qui ne présentent pas de secteurs agglomérés suffisamment constitués (Saint-Senier-de-Beuvron, Villiers-le-Pré, Hamelin)** :
  - en limitant la possibilité de construction neuves en dents creuses dans les hameaux à 5% de la production annuelle moyenne,
  - en se fixant pour objectif de renforcer de 4 points le taux de la population agglomérée en 10 ans et de dépasser le taux de 50% à 20 ans sur l'ensemble du territoire.

- **Un objectif de densification globale des opérations à 11 logements/ha en moyenne à l'échelle communautaire avec des densités variables :**
  - de 10 logements/ha minimum dans les pôles communaux et les deux communes associées à Saint-James, les deux pôles secondaires.
  - de 15 logements/ha minimum dans l'agglomération de Saint-James.

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

- **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 maîtrisée dans le temps en affectant une part du potentiel d'extension urbaine en zone agricole.
  - par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat à terme en cohérence avec le schéma départemental de desserte des réseaux de communication numérique.

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

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

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

En matière de production de logements neufs :

- D'organiser les opérations de logements en extension des agglomérations existantes et dans les hameaux identifiés
- De mettre en œuvre une programmation annuelle préférentiellement dans les secteurs Ab identifiés sous réserves de rester en cohérence avec les objectifs du Scot, soit une consommation maximale de 53,17 ha (dents creuses et extensions) à l'échelle du PLUI.
- De maintenir le niveau global de locatif public et privé existant en facilitant le développement d'opérations de locatifs publics dans toutes les communes suffisamment équipées.
- D'orienter la production globale vers une densification des opérations et une diversification de la taille des parcelles en accession
- De faciliter la réhabilitation du bâti ancien sur l'ensemble du territoire et de résorber la vacance

b) ORGANISER L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- **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 et à l'Ouest 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 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 sous réserve de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.
— de faciliter le développement des activités de diversification des exploitations agricoles dans tous les domaines : agrotourisme, vente directe, transformation des produits…

❑ **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 50 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.

c) METTRE EN ŒUVRE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

❑ **Maintenir un équilibre global du territoire de 97% en espace agricole et naturel pour 3% en espace urbanisé ou à urbaniser**

❑ **Le territoire communautaire présente la spécificité d'une structuration territoriale équilibrée entre quatre pôles de vie quotidienne dont la pérennité doit être assurée.**

A ce titre, l'objectif d'équilibre des pôles de vie locaux pérennisés sera assuré par :
- le maintien des équipements publics et d'intérêts collectifs dans les pôles agglomérés,
- le renforcement des équipements existants
- la mise en œuvre de toute procédure d'aménagement nécessaire à la pérennité,
- 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

- **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 (étude en cours).

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

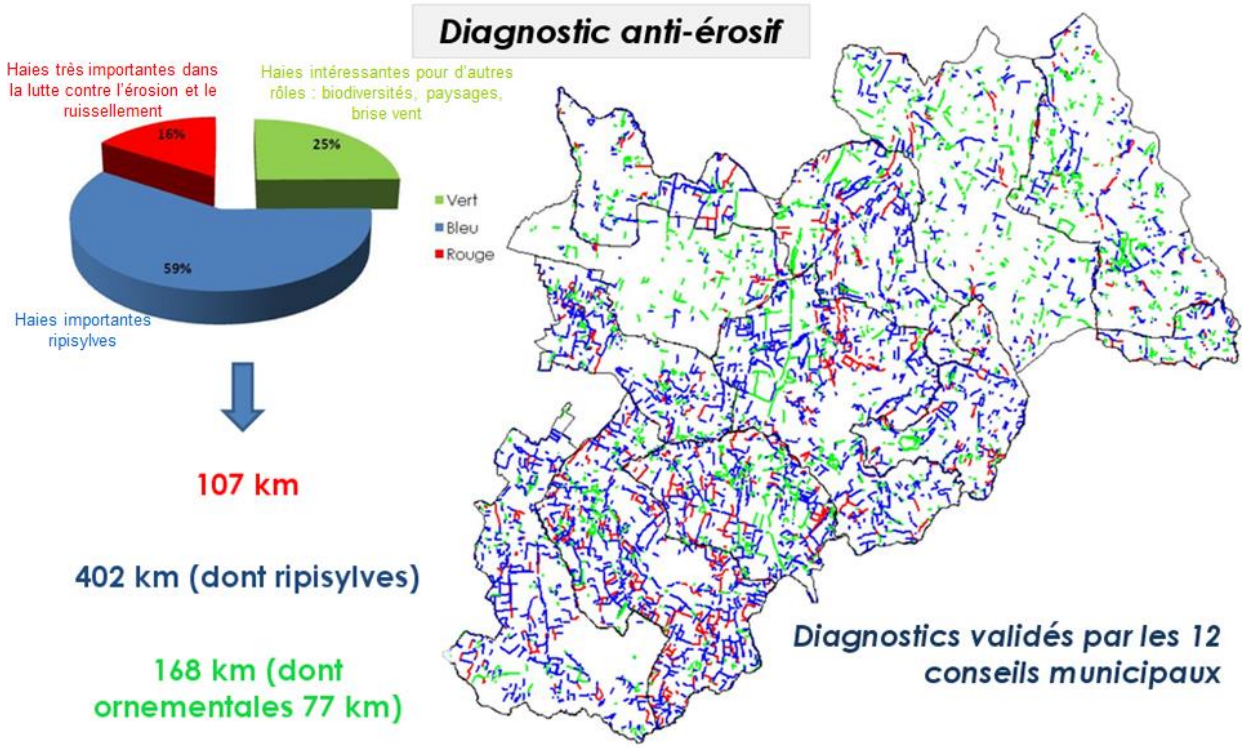
- **Un inventaire des haies à protéger:** Quatre scénarios ont été proposés en débat concernant la préservation des haies:

- **Scénario 1 : Protection de toutes les haies** (sauf les ornementales) dont les haies rouges avec l'article L130-1 du code de l'urbanisme et les haies bleueset vertesavec l'article L123-1-5 7°, soit :
  107 km : protection forte (haies rouges)
  ○ : protection souple (haies bleueset vertes)
  Répond aux objectifs de maintien de la qualité de l'eau

- **Scénario 2 : Protection des haies rougesavec l'article L130-1 du code de l'urbanismeet des haies**
  forte (haies rouges)
  402 km : protection souple (haies bleues)
  Répond aux objectifs de maintien de la qualité de l'eau

- **Scénario 3 :Protection des haies rouges et bleues et vertes à l'exception des haies ornementales**avec l'article L123-1-5 7°, soit :
  509 km : protection souple (haies rouges et bleues)
  Répond aux objectifs de maintien de la qualité de l'eau

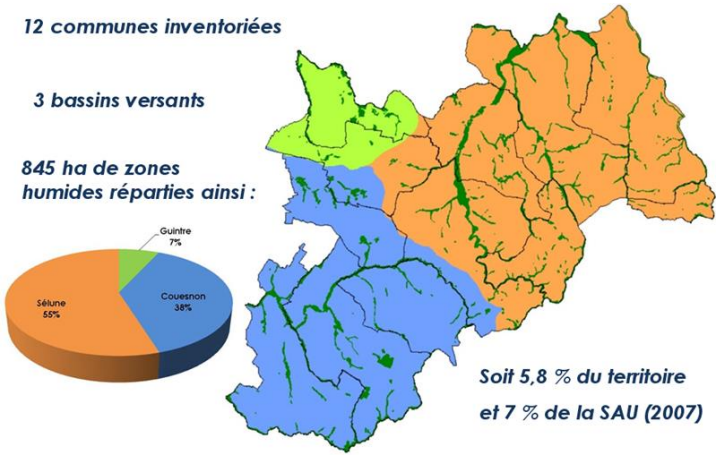
- **Scénario 4 : Protection des haies rougesavec l'article L123-1-5 7°, soit** :
  107 km : protection souple (haies rouges)
  Ne répond pasaux objectifs de maintien de la qualité de l'eau



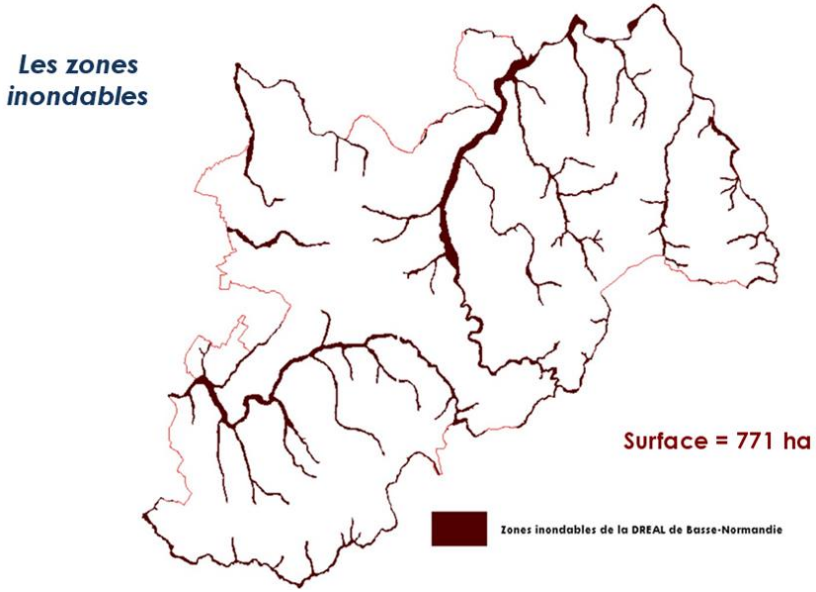
Scenario retenu :

- **Un scénario alternatif proposé : le scénario 3 en y ajoutant la protection des haies vertes.**
  →Protection des haies rouges, bleues et vertes (à l'exception des haies ornementales) avec l'article L-123-1-5-7 (soit 600 km de haies environ)

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



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



C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement

Le diagnostic du PLUI et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population.

Ils ont permis de prendre connaissance des richesses naturelles et patrimoniales, et des actions à entreprendre pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.Ils prennent également en compte les principes fondamentaux inscrits dans les lois SRU et Grenelle:

- l'économie de la consommation de l'espace,
- la densification des zones urbaines
- la meilleure protection de l'environnement,

Partant de la lecture croisée de l'ensemble des données disponibles, de l'application de la loi SRU, et de la mise en œuvre du Grenelle I et II, le PLUI identifie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
La géographie du PLUI a ainsi été définie en prenant en compte d'une part la morphologie du tissu urbain (les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et aux équipements.

- **Les principales modifications de règles apportées par la législation :**

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre types de zone :les zones urbaines (zones U),les zones à urbaniser (zones AU),les zones agricoles (zones A),les zones naturelles et forestières (zones N).Le contexte législatif ne se résume pas à un simple changement d'appellation (**NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N**).

La zone agricole (zone A) a désormais une fonction strictement liée à l'agriculture et aux éventuelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
D'autre part, **le contenu du règlement écrit est légèrement modifié**. Les deux premiers articles de chaque chapitre se décomposent comme suit : utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2). Cela sous-entend que toute construction, installation respectant le caractère général de la zone est de fait autorisée dès lors qu'elle n'est ni inscrite en interdiction ou en autorisation sous condition. Le contenu des articles 3 à 14 est légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.Par ailleurs, le PLUI intègre désormais **un ensemble de dispositions spécifiques relatifs au développement** de la **mixité sociale et à la densité** :

- ✓ Mise en œuvre de prescriptions relatives à la production minimale de logements sociaux dans les opérations d'aménagement
- ✓ Obligations en matière de densification avec définition d'objectif de production de logements
- ✓ Les implantations autorisées à l'alignement sont généralisées pour une utilisation optimale des surfaces constructibles et donc une plus grande densification.

Il est également précisé des règles spécifiques sur des secteurs de renouvellement urbain défini au titre du L.123-2 du Code de l'urbanisme limitant strictement les possibilités d'évolution du bâti existant dans l'attente de la définition d'un projet sur les terrains concernés.Enfin le règlement a également été revu pour ce qui

concerne les dispositions en matière de stationnement de façon à rationaliser les besoins notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le but est clairement de privilégier le recours au transport en commun en mutualisant les stationnements, ce qui peut conduire à en réduire le nombre dans les secteurs de densification.

Enfin, les lois du Grenelle de l'environnement I et II accélèrent le mouvement annoncé par la loi SRU concernant la **limitation de la consommation foncière**. Le PLUI justifie désormais des mesures prises vis-à-vis de la consommation foncière et de la mise en place d'une **trame verte et bleue**.

L'élaboration du PLUI a été menée pour prendre en compte les différentes typologies urbaines existantes ou à créer, les caractéristiques, les spécificités et sensibilités de la zone naturelle, de la zone agricole à l'échelle de la Communauté de Communes de Saint-James et non pas des communes comme le font les PLU, les POS et les cartes communales. Elle retranscrit avec le plus grand souci d'efficacité les axes forts du PADD et des Orientations d'Aménagement selon les possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire

A. Un équilibre général fondé sur la réalité du territoire et non sur les documents précédents

L'objectif principal du PLUI est la recherche d'un juste équilibre conciliant harmonieusement le développement urbain et la préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable. **A l'heure de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement, l'ensemble des données chiffrées émanant des documents d'urbanisme préexistants au PLUI doivent donc être considérées comme indicatives pour fonder le projet de PLUI :**

- **Dans la mesure où il est impossible de comparer les surfaces des zones du PLUI avec les documents d'urbanisme préexistants des différentes communes** :

- Il ne s'agit pas de la même échelle territoriale
- certaines communes ont un PLU donc un langage en zones U (Urbaines), AU (A Urbaniser), N (Naturelle) et A (Agricole) ;
- certaines communes ont un POS donc un langage en zones U, NA, ND et NC ;
- certaines communes ont une carte communale donc un langage non thématisé distinguant simplement les zones constructibles des zonesnon constructibles
- certaines communes identifient des éléments de paysage à protéger, d'autres pas

Pour ces raisons, le PLUI ne comportera pas de données chiffrées comparatives avec les documents d'urbanisme précédents. Les choix qui le gouvernent seront justifiés par les particularités du territoire et la cohérence du projet politique porté par le conseil communautaire. Cela dans le respet des dispositions réglementaires.

- **Dans la mesure où elles ne tiennent pas compte :**

- Pour les zones U : De la nécessité de délimiter toutes les zones actuellement urbanisées et dont certaines sont intégrées au secteur agricole (NC) au POS ou en secteur d'urbanisation future (NA et NB).
- Pour les zones AU : De la nécessité de contenir les zones urbaines et à urbaniser au sein des enveloppes urbaines.
- Pour les zones N : De la nécessité de prendre en compte les zones humides inventoriées sur le territoire et la préservation de la trame verte et bleue par l'identification de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques en zone naturelle (N). Cette prise en compte induira l'augmentation des zones naturelles (N) dans le PLU au détriment d'une partie des zones agricoles (A). **Pour les zones A** : De la nécessité de prendre en compte les périmètres de réciprocité dues à la présence de bâtiments d'élevage et qui imposent l'intégration en zone A de certains secteurs habités du territoire. Par voie de conséquence, la délimitation de l'habitat isolé de tiers en zone agricole.

Le PLUI, lui, reposera sur une logique fondée sur les éléments réellement bâtis et les espaces naturels remarquables.Il veillera à renforcer la protection des espaces naturels et agricoles.

B. La méthodologie adoptée pour élaborer le PLUI

L'élaboration du PLUI a donné lieu à de mutliples séances de réflexion de la part de la Communauté de Communes et des bureaux d'étude associées à la démarche PLUI, quant à la méthologie adaptée aux caractéristiques du territoire intercommunal. L'analyse croisée des enjeux dégagés dans les différents diagnotics de territoire menés dans le cadre de l'agenda 21 et du PLUI (agricole, espaces remarquables, réseau hydraulique, topographie, analyse socio-démographique, …) ont montré la prédominance de la préoccupation naturelle et agricole sur le territoire. C'est donc à partir de la trame verte et bleue et du maillage agricole que le projet de zonage s'est construit selon plusieurs étapes identifiées :

Phase de Pré-zonage

Etape 1 : Délimitation des limites des zones N et A

- Identification de la trame verte et bleue
  =délimitation des zones naturelles (N)
- Identification des zones agricoles à préserver et à développer
  =délimitation de la zone agricole (A) affinée avec la chambre d'agriculture, qui constitue l'ensemble de l'espace hors zone naturelle et hors Périmètres Actuellement Urbanisés.

Etape 2 : Délimitation des limites des zones U

- Repérage et dessin des Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU) des agglomérations, villages et secteurs urbanisés (PAU à partir de 10 constructions)
  = délimitation des zones urbaines (U)

Etape 3 : Identification des constructions isolées de tiers en zone agricole et zone naturelle

= délimitation des zones Ah et Nh

Phase de Zonage :

Etape 4 : détermination du besoin en extension (zones AU) en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification

- Déterminer la surface que doivent présenter les zones AU en fonction du besoin estimé en foncier

Etape 5 : Identification des zones d'extension AU

- Où les situer ? En priorité au sein des périmètres actuellement urbanisés, puis en continuité de l'urbanisation existante et dans l'enveloppe urbaine.

Etape 6 : Délimitation des sous-secteurs qui apparaitront nécessaires dans les 4 zones

- Ua – Ue – Ul – Uz – Uc
- AU – AUe – AUl – AUz
- Ab – Ah…
- Na – Nh …

Etape 7 : Identification des éléments de paysage à préserver au titre de la loi Paysage et des boisements répertoriés

C. Etape 1: délimitation des limites des zones naturelles et agricoles (les zones N et A)

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.
La zone A correspond aux secteurs de la Communauté de Communes à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1. Les zones N préfigurent la trame verte et bleue

a) LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS VIA LE PLUI

PLUI Zones N *(PLU 14 694 ha)*	**17,7 %** du territoire	**2 142,9 ha** **et 2 599,6 ha avec les sous-secteurs**

L'application des dispositions des lois Grenelle I et II visent « *à préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables » et « à intégrer (dans les PLU) des mesures de préservation de la trame verte et bleue* ». Il s'agit via le PLUI de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer. L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. Ces dispositions mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général.

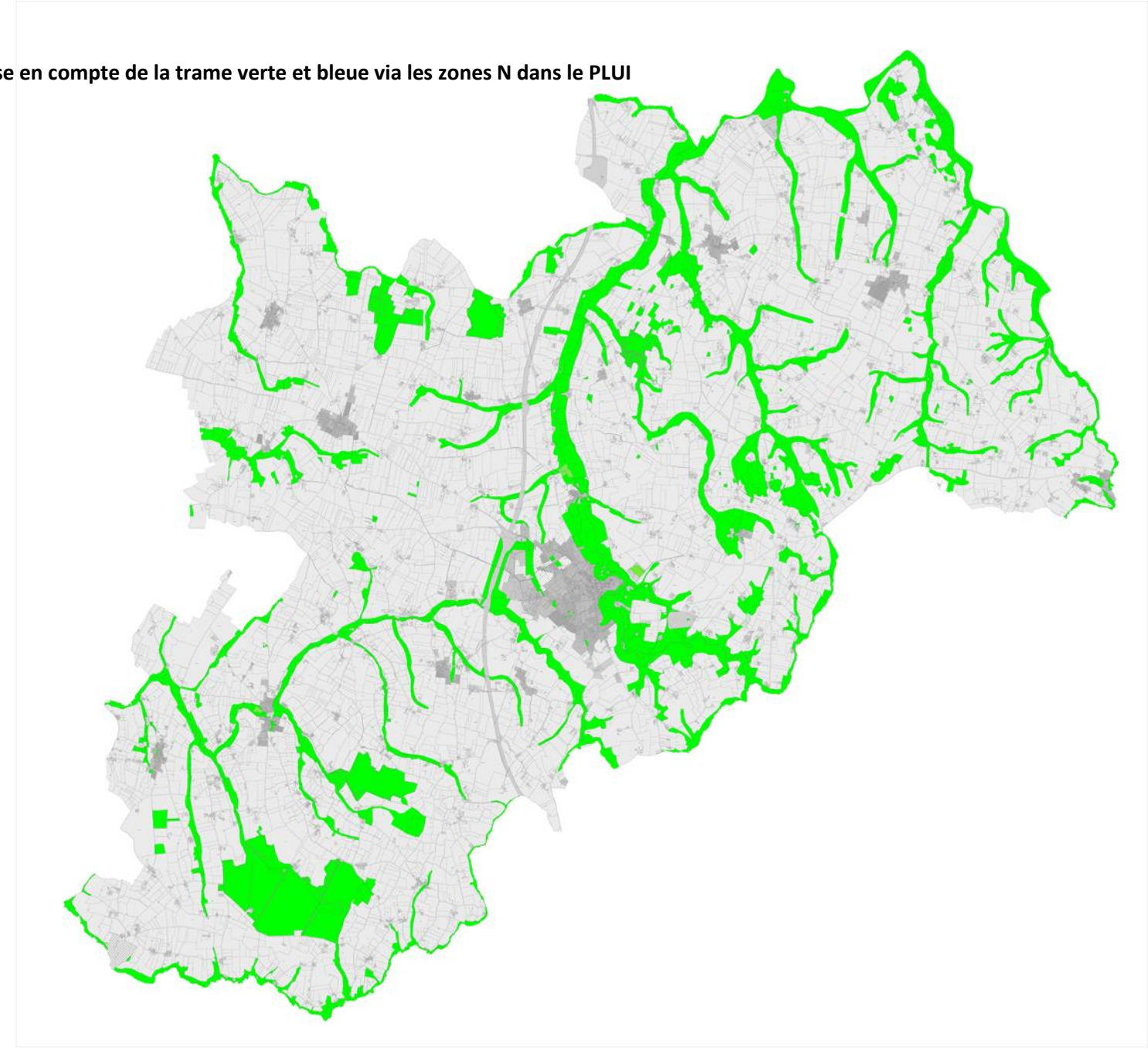
A ce titre, les zones qui sont situées sur des secteurs d'intérêt écologique tels que des zones humides, des secteurs d'interface entre deux zones naturelles, proches d'un cours d'eau, au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor écologique ou de tout autre **secteur cumulant plusieurs caractéristiques écologiques, sont transférées dans le PLUI en zone naturelle.**

Pour autant, ces espaces, lorsqu'ils sont exploités à la date d'approbation du PLUI, continuent de pouvoir l'être par les exploitations agricoles existantes. Mais l'accueil de nouvelle exploitation agricole sera interdite.

b) LA DEFINITION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LA PRESERVATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES

L'identification des zones N dans le zonage montre bien l'enjeu de la préservation du maillage écologique identifié lors du diagnostic sur tout le territoire intercommunal : boisements, zones humides, haies et bosquets, corridors écologiques, cours d'eau, …

Carte ci-dessous : **la prise en compte de la trame verte et bleue via les zones N dans le PLUI**



En zone N, sont autorisés :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

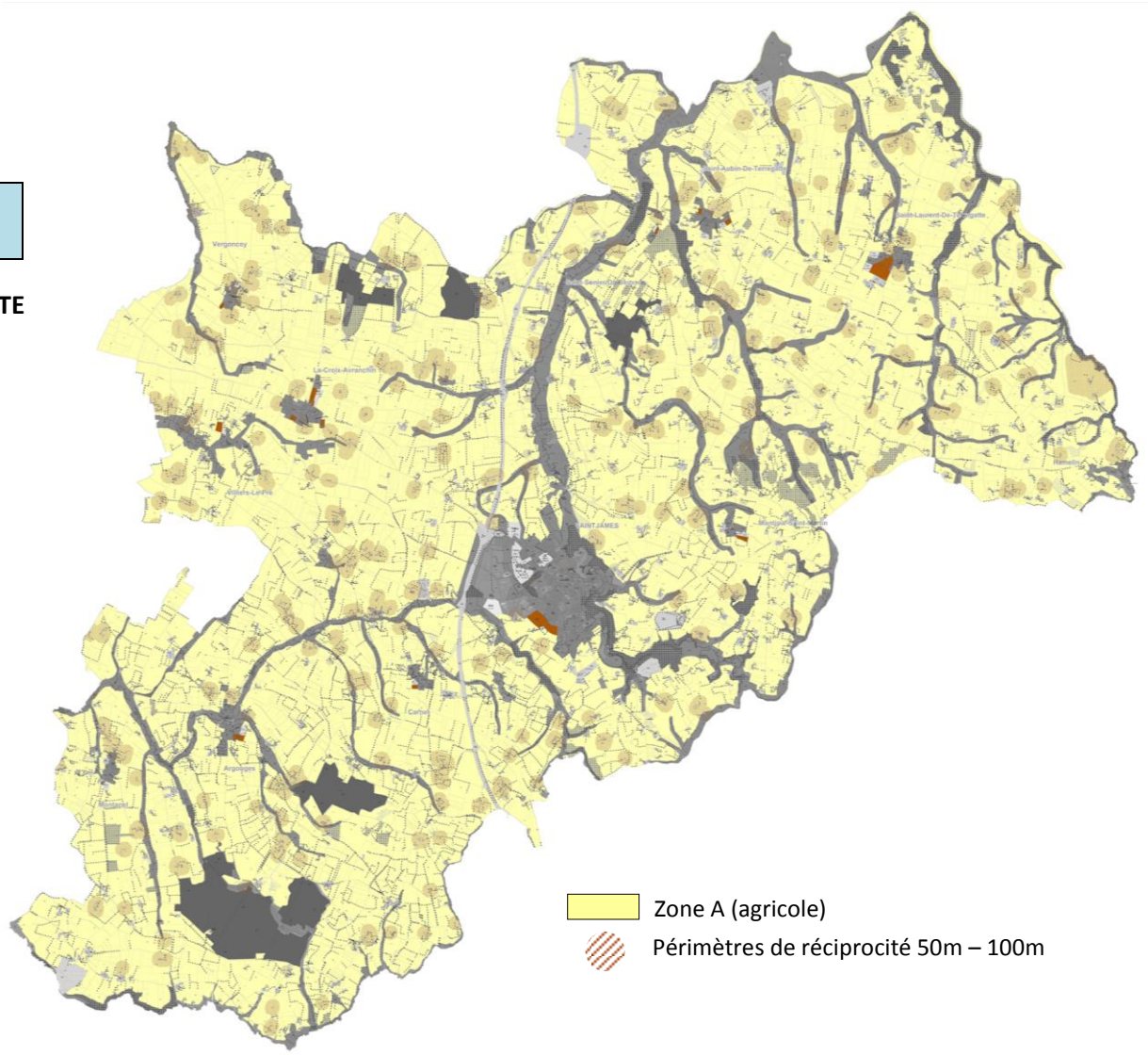
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U.I. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

2. Les zones A visent à préserver un espace agricole fortement dominant

a) UN TERRITOIRE A 79,8 % AGRICOLE

L'identification des zones A et des périmètres de réciprocité liés à la présence de bâtiments d'élevage montre bien l'enjeu de l'activité agricole sur le territoire intercommunal en tant qu'activité économique.

PLUI Zones A *(PLU 14 694 ha)*	**79,8 %** du territoire	**11 337,8 ha et 11 732,9 ha avec les sous-secteurs**



b) LA PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE RECIPROCITE

Le PLUI Saint Jamais prend en compte des périmètres de réciprocité de 50m et de 100m au sein desquels aucune construction de tiers n'est autorisée. La réglementation relative aux installations classées (arrêté du 7 février 2005) oblige les exploitants d'élevages qui souhaitent agrandir ou implanter des bâtiments nécessaires à leur activité à respecter une distance de 100 mètres vis à vis des habitations riveraines y compris les gîtes ruraux et les campings (à l'exception des campings à la ferme). L'inverse s'applique aussi puisque la règle de réciprocité oblige les propriétaires des terrains proches d'un bâtiment d'élevage qui souhaitent construire ou s'agrandir à respecter cette distance de 100 mètres. En effet, l'article L. 111-3 du code rural dit bien que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (arrêté du 7 février 2005 et article 19 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction d'habitations et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire. Les extensions d'habitations existantes ne sont toutefois pas concernées par cette obligation de distance de 100 mètres.

La réglementation précise bien que :

1) s
ont concernés les bâtiments d'élevage et leurs annexes (voir définition ci-contre) et non pas les hangars destinés à entreposer le matériels agricoles ou les récoltes ;
2) l
a distance de 100 mètres est à observer des deux côtés (principe de réciprocité), sauf pour une extension d'une habitation ;
3) d
es dérogations à la distance de 100 mètres sont prévues dans de nombreux cas (voir ci-après) ;
4) l
'autorité qui délivre le permis de construire (maire ou préfet) peut s'affranchir de la règle de réciprocité, lorsqu'un tiers souhaite s'établir à proximité d'un élevage existant, sous réserve de l'avis favorable de la chambre d'agriculture (article L. 111-3 du code rural)

Définition des bâtiments d'élevage et d'annexes

Les règles de distance concernent les bâtiments d'élevage et non les hangars à paille et fourrages ou pour ranger le matériel agricole. Simplement les ouvrages de stockage de paille et de fourrage, relevant du régime d'autorisation ou de simple déclaration, sont soumis à une distance de 15 mètres et à la sécurité incendie. On entend donc pas bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles dans lesquels la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par m². On entend par annexes, les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

Les dérogations possibles

Reprenons notre article L. 111-3 du code rural. Il énonce la possibilité de déroger à la règle des 100 mètres :

- dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou, le cas échéant, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ;
- dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées autorisant l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des bâtiments d'élevage ;
- ou encore pour tenir compte des spécificités locales
- par la création, en accord avec les parties, d'une servitude, dès lors que les habitations font l'objet d'un changement de destination ou que les bâtiments agricoles sont étendus.

Les distances au cas par cas

Les distances d'implantation ou d'extension de tous bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou déclaration (voir définition ci-contre) vis à vis de toutes habitations ou immeubles publics, sont les suivantes et sont réciproques :

- **cas général = 100 mètres ;**
- **cas particulier à l'appréciation du préfet** = + de 100 mètres en l'absence de solution technique propre à garantir la commodité du voisinage et la protection des eaux ;
- **cas des bâtiments d'élevage de volailles = au moins 50 mètres** pour les bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 200 mètres à chaque bande, pour les volières d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2. Pour les enclos, parcours compris, d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2, les clôtures doivent être implantées des habitations voisines à au moins 50 mètres s'il s'agit de palmipèdes (oies, canards) et de pintades, à au moins 20 mètres pour les autres espèces ;
- **cas des élevages de porcs en plein air = au moins 50 mètres** des limites des parcelles utilisées ;
- **cas des installations existantes** = pas de distance pour les extensions d'élevages en fonctionnement régulier, 100 mètres si nouveaux bâtiments d'élevage ou annexes nouvelles aux bâtiments d'élevage ; distances dérogatoires arrêtées par le préfet (en prendre connaissances à la DDAF) pour les modifications (mise aux normes), les extensions ou le regroupement d'élevages en fonctionnement régulier ou fonctionnant au bénéfice des droits acquis ; pas de distance lorsqu'il s'agit d'une mise en conformité d'une installation autorisée par la réalisation d'annexes, la reconstruction ou l'aménagement, sur le même site, d'un bâtiment d'élevage de même capacité. Par contre les élevages soumis à simple déclaration (pas d'autorisation) peuvent, sur demande de l'exploitant au préfet, dès lors que la commodité du voisinage est assurée, à des distances moindre, à savoir :
- **50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiment d'élevage de bovins sur litière ;**
- **25 mètres lorsqu'il s'agit d'une installation située en zone de montagne**. Tous ces cas concernent les bâtiments d'élevage et pas les hangars ou bâtiments de stockage de paille et de fourrage. Cependant ceux-ci ne peuvent pas être implantés ou agrandis à moins de 15 mètres de toutes habitations et doivent avoir fait l'objet d'un dispositif contre le risque d'incendie.

Les petits élevages

Les bâtiments d'élevages plus petits qui ne sont pas soumis au régime de déclaration ou d'autorisation préalable, relèvent du règlement sanitaire départemental. Dans ce cas, la distance d'éloignement peut être inférieure aux distances indiquées ci-dessus mais ne peut être inférieure à 20 mètres pour les travaux visant à l'extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou la ré-affection d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non, et pour les créations ou extensions mesurées d'ouvrages de stockage de paille et fourrage. Sont soumis au règlement sanitaire départemental les élevages de moins de 50 porcs, de moins de 5 000 volailles, d'ovins, de moins de 40 vaches ou de 50 veaux de boucherie, de moins de 2 000 lapins, de chevaux, de chiens. Dans ce cas les distances d'éloignement sont les suivantes :

- 25 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 volailles et lapins et de moins de 10 vaches, cochons, moutons, chèvres, chevaux, chiens ;
- 50 mètres au moins pour les élevages de 50 à 2 000 lapins, de 50 à 5 000 volailles, de plus de 10 ovins et équidés, de 10 à 39 bovins ;
- 100 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 porcins.

En zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du 2° de l'article R123-12 du code de l'urbanisme
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve que l'implantation de la construction se fasse :
    - Soit à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation,
    - Soit à en continuité d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

  En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques dans les secteurs identifiés dans le SCoT.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D. Etape 2 : à partir des zones N et A, identification des périmètres actuellement urbanisés des agglomérations, villages et secteurs urbanisés (les zones U)

Les zones urbainesidentifiées en **Zone U** désignent des secteurs urbains constitués et en devenir . Au-delà de ce principe, l'espace urbanisé se décline lui-même en plusieurs sous-secteurs qui se différencient au regard de la diversité des fonctions, des tissus urbains (densité, morphologie) et des caractéristiques justifiant une identification particulière.

PLUI Zones U *(PLU 14 694 ha)*	**2,2 %** du territoire	**320,2 ha**

Les zones urbaines représentent 320,2 ha soit 2,2% du territoire communautaire. Les zones U prennent en compte en tant que zone urbaines (U) les secteurs déjà construits et urbanisés. En dehors de ces périmètres actuellement urbanisés les zones U sont absentes. L'on ne trouve que des zones agricoles ou naturelles.

1. Identification des périmètres actuellement urbanisés

Au titre de la loi SRU et des principes du Grenelle de l'environnement, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle des pôles de vie identifiéset d'y contenir l'urbanisation. 19 « *périmètres actuellement urbanisés* » ont ainsi été délimités pour le PLUI sur la base des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti, des haies et élements de paysages existants.Selon ces dispositions, les limites du périmètre ont été réajustées et sont plus contraintes :

Les 12 périmètres urbanisés des secteurs urbanisés en agglomération :

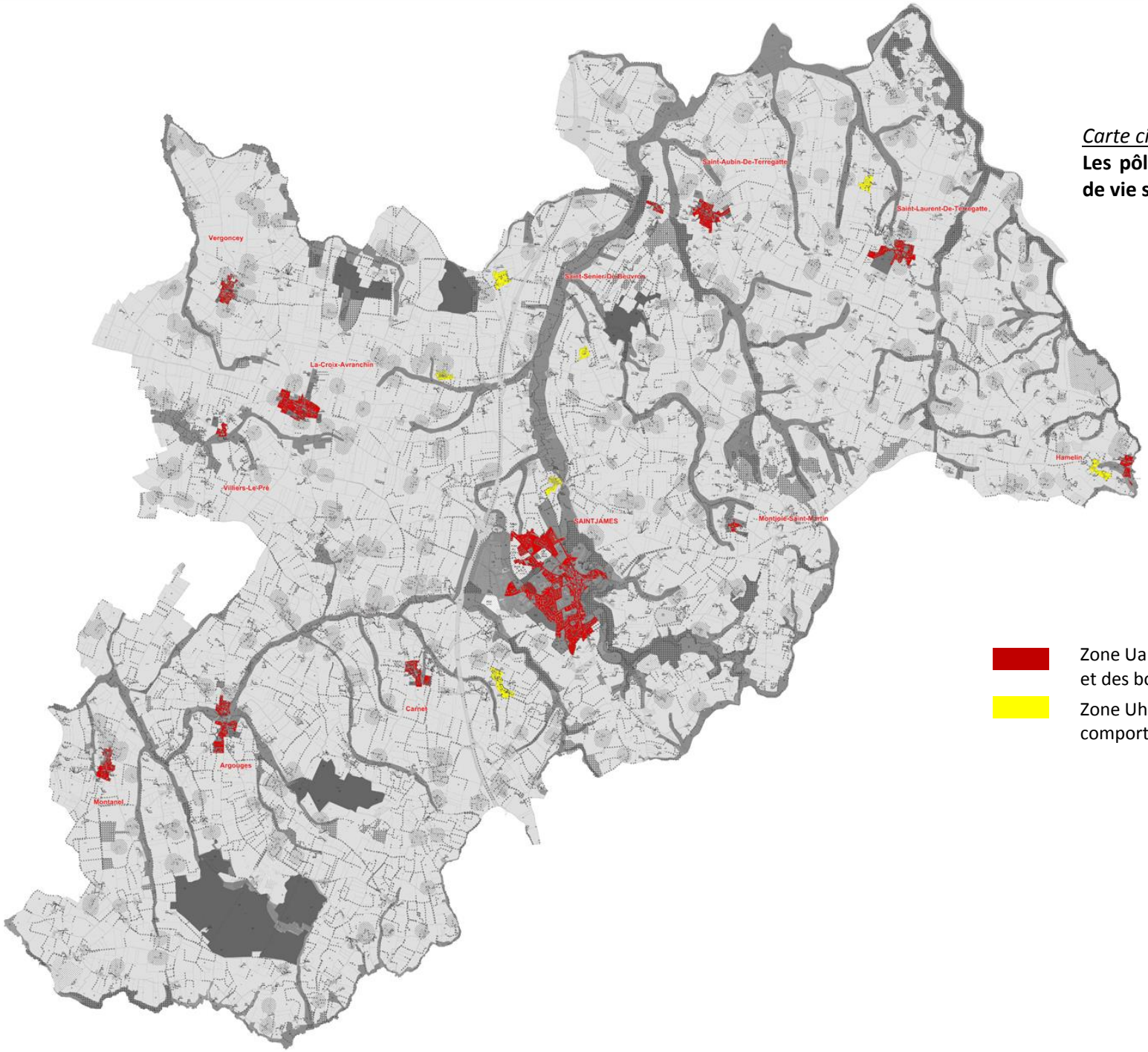
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Saint-James
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Saint-Laurent de Terregatte
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Saint-Aubin de Terregatte
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Saint Senier de Beuvron
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Montjoie Saint-Martin
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Hamelin
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Carnet
2.1.1 Le périmètre urbanisé de La Croix Avranchin
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Vergoncey
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Villiers-Le-Pré
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Argouges
2.1.1 Le périmètre urbanisé de Montanel

Identifiés en zone Ua

Les 7 périmètres urbanisés des secteurs de hameaux :

2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau du Haut Carnet (Carnet)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau du Champ Olivier (St Laurent de Terregatte)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau du Tertre (Hamelin)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau de la Fleuriais (St Senier de Beuvron)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau du Bois Rouland (St Senier de Beuvron)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau du Vaucel (La Croix Avranchin)
2.1.1 Le périmètre urbanisé du hameau de Saint-Benoit (St-James)

Identifiés en zone Uh



Carte ci-contre :

Les pôles de vie principaux en Ua et les pôles de vie seconcaires en Uh

Zone Ua (Centres urbanisés des agglomérations et des bourgs)

Zone Uh (secteurs de hameaux) pouvant comporter des constructions en dents creuses

2. La densité envisagée pour les dents creuses et les parcelles densifiables

En zone U, des densités variables adaptées au caractère rural du territoire intercommunal.Les dents creuses identifiées se situent toutes dans un tissu urbain existant présentant une moyenne de 8 à 12 logements à l'hectare.

Certaines dents creuses identifiées dans le diagnostic sont intégrées aux zones AU dans le PLUI lorsqu'elles présentent une surface importante. D'autres dents creuses sont intégrées aux zones naturelles lorsqu'elles comportent des caractéristiques paysagères et/ou écologiques identifiée. Les surfaces présentées dans le tableau ci-dessous correpondent donc aux dents creuses rééllement exploitables en tant que potentiel densifiable.

Le projet de PLUI est basé sur une **densité moyenne minimum de 11 logements à l'hectare en dents creuses**. Cette densité est donc le ratio de référence permettant d'estimer ainsi, pour les **10,5 ha de dents creuses** et de parcelles densifiables identifiées, une production moyenne **de 117 logements minimum type maison individuelle.**

Potentiel densifiable en dents creuses retenu dans le projet de PLUI Surface en Hectares			
	Dents creuses hors bourgs	Dents creuses dans les bourgs	Total
Argouges	0	1.1	1.1
Montanel	0	0.4	0.4
Saint-Senier	0.68	0	0.68
Saint-Aubin	0	0.58	0.58
Saint-James	0	2.7	2.7
Saint-Laurent	0.16	0.08	0.24
Villiers-Le-Pré	0	0	0
Vergoncey	0	0	0
Hamelin	0.21	0.65	0.86
Carnet	0.56	0.05	0.61
La Croix Avranchin	0	3.1	3.1
Montjoie	0	0.2	0.2
Total (arrondi)	**1,6**	**8,9**	**10.5**

A l'échelle du territoire communautaire et afin de déterminer de façon exacte et réaliste le nombre d'habitations individuelles que peuvent supporter les dents creuses, il a été décidé dans le comptage des dents creuses, de ne sélectionner que celles qui présentaient 700 m² minimum.

Dans le but d'être en cohérence avec la densité existante et ne pas dénaturer le paysage existant, le règlement écrit indique donc que les constructions neuves en dents creuses sont autorisées sous condition d'être implantées sur une parcelle minimale de 700 m² et de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.

a) LES HAUTEURS PROPOSEES

Afin de maintenir le caractère rural du territoire, les élus ont souhaité maîtriser les densité proposées en fonction des densités existantes. De manière générale, dans toutes les zones d'habitat, les hauteurs des nouvelles constructions devront prendre en compte le gabarit des constructions existantes afin de préserver un environnement harmonieux, soit une hauteur maximum de 6m à l'égout correspondant à un niveau R+1. Afin de prendre en compte les formes d'habitat contemporaine telle que les toitures terrasses, le règlement envisage des hauteurs maximum à l'acrotère allant de 7m en secteurs Ua et Uh jusqu'à 12m en secteur Ua de Saint-James. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées sur accord des services compétents pour des raisons environnementales.D'une manière générale, les hauteurs maximales autorisées sont plus importantes pour Saint-James que pour les centres des autres communes. Au titre des orientations du PADD, cette disposition vise à renforcer le pôle principal de Saint-James.Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements publics et les secteurs d'activités.

b) LES COEFFICIENTS D'OCCUPATION ET D'EMPRISE AU SOL

Le choix a été fait de ne pas imposer de coefficient d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'emprise du sol et d'occupation du sol résultent de l'application des autres règles fixées pour chaque zone :implantation par rapport aux limites séparatives, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, hauteurs maximum autorisées.

3. Le renforcement du pôle principal de Saint-James

Le pôle de Saint-James concentre 70% de l'emploi sur le territoire, environ 150 ha de surface bâtie et 39% de la population du canton de Saint-James.
Au regard de ce constat, la commune de Saint-James est la locomitive économique, démographique et touristique du canton. A ce titre, le PLUI vise à renforcer la position de Saint-James via différents outils :

- Concentrer l'essentiel du potentiel en développement urbain au sein de Saint-James via les zones AU.
- Concentrer l'essentiel du développement économique au sein de Saint-James en y identifiant la plus grande zone d'activités Uz du canton : le parc d'activités mixte de la Croix Vincent. Cette disposition est conforme au PADD du SCOT de la Baie du Mont Saint-Michel qui pose comme principe le développement privilégié du développement économique des activités supracommunautaires dans l'aire d'influence de l'autoroute A84 qui loge Saint-James à l'ouest.
- Proposer des densités plus importantes à Saint-James notamment via les hauteurs maximales autorisées des nouvelles constructions qui sont plus importantes que celles des autres pôles urbains
- Valoriser l'accueil d'événements festifs, sportifs et fédérateurs en proposant un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Saint-James, destiné à accueillir un champ de foire (fête foraine, etc).

E. Etape 3: identification des constructions dispersées en zone agricole, naturelle (zones Ah,Nh)

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et naturels. Il a pour objectif de freiner les extensions urbaines hors agglomération et villages. **Il a été défini dans le PLUI un ensemble de secteurs classés en zones Nh ou en zone Ah** qui correspondent à des ensembles de secteurs bâtis constitués soit par un petit groupe de **maisons de tiers** ou correspondant à des petites opérations de lotissements isolées sur le territoire et situées en zones naturelle protégée (zone Nh) ou en zone agricole (zone Ah). Ces secteurs de constructions d'importance et de capacité d'accueil limitée ont été identifiés et périmétrés de façon précise.
La méthodologie adoptée fut la suivante :

1 Repérage des secteurs d'habitat isolé en zone agricole ou naturelle
2 Repérage des bâtiments d'élevage présents sur le territoire et apposition sur le plan de zonage des périmètres de réciprocité (50m-100m)
3 Détourage hors périmètre de réciprocité des zones abritant des constructions de tiers en Ah et Nh.

- **Ah pour les zones d'habitat de tiers situées en zone agricole**
- **Nh pour les zones d'habitat de tiers situées en zone naturelle ou longeant une zone naturelle**
- Le détourage a été effectuée en fonction des limites parcellaires mais lorsque celles-ci étaient trop éloignées de la construction, le périmètre des zones Ah et Nh a été caler à proximité des bâtiments.

Rappelons que :

Dans le cadre de l'examen du projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement, le législateur est venu insérer une nouvelle disposition dans le code de l'urbanisme, aujourd'hui codifiée à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, prévoyant que dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées. La délimitation de ces secteurs est subordonnée à deux conditions :

- ❑ Que les constructions concernées ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- ❑ Que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

S'agissant de ce dispositif, une attention toute particulière a été donnée à la notion de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » pour le PLUI de la Communauté de Communes de Saint-James. Il s'agissait de s'assurer que les micro-zonages :

- ☐ Ne soient pas trop nombreux par rapport à la réalité du territoire
- ☐ Présentent une enveloppe restreinte
- ☐ Offrent des droits à construire limités

Les nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme appelaient des précisions car, en l'état du texte, le règlement du PLU était habilité à délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, mais la loi était muette quant à la nature des constructions autorisées dans ces zones. La précision fut apportée par le décret du 29 février 2012 qui introduisit l'article R 123-7 dans le code de l'urbanisme.

Cet article prévoit qu'en zone A, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cet article R 123-7 prévoit que ces règles ne s'appliquent pas dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées », ce qui signifie a contrario que dans ces espaces, la nature des constructions admises y est libre. En fin, le nouvel article R 123-7 rappelle la possibilité d'autoriser en zone A le changement de destination des bâtiments agricoles, en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs sont nombreux sur le territoire intercommunal même s'ils sont d'importance et de capacité limitée. **Ils représentent 277,1 ha soit 1,9 % du territoire**. Ils nécessitent une réglementation spécifique. Ces entités n'ont pas de structures urbaines constituées comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation. Compte tenu de leurs caractéristiques et au regard de la législation, les secteurs de constructions dispersées de tiers ont fait l'objet d'un zonage spécifique.

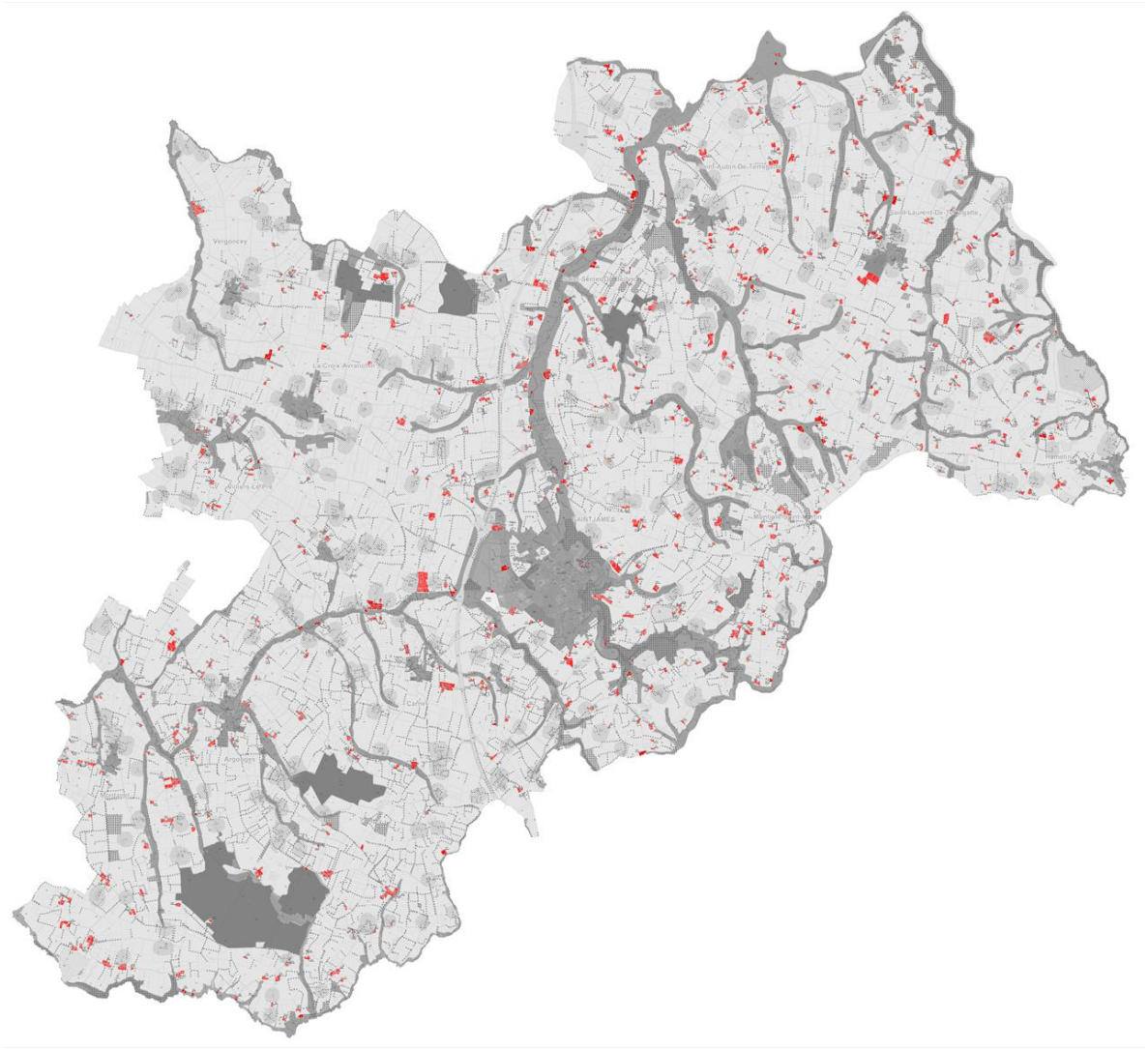
Dans ces espaces qui ne sont ni des villages, ni des agglomérations, ni des secteurs urbanisés, **toute construction nouvelle est interdite, même en dents creuses**.

Néanmoins, sont autorisées en Ah et Nh :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Le changement de destination de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- L'extension de bâtiments d'activités économiques existants est limitée à une surface de 500 m² de plancher à partir de la date d'approbation du PLUI.
- Le changement de destination et les extensions du bâti existant à destination d'habitat sous réserve de ne pas réduire les périmètres de réciprocité des installations qui y sont soumises.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulottes – yourtes – tipis - ...) ; ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant.
- Le changement de destination du bâti existant pour des constructions à usage hôtelier et/ou restauration et leurs extensions.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol exclusivement pour dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines.

- La réalisation de constructions neuves à destination d'activités artisanales dans la limite de 500 m² d'emprise sous condition d'être lié à une habitation existante ou aménagée en même temps que le bâti artisanal,
- Tout projet devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le milieu agricole environnant



Carte ci-contre :

Sur 291,1 ha de secteurs de constructions dispersées, la zone Nh couvre 41,1 ha soit 1,6 % des zones naturelles. La zone Ah couvre 250 ha soit 2,1 % des zones agricoles.

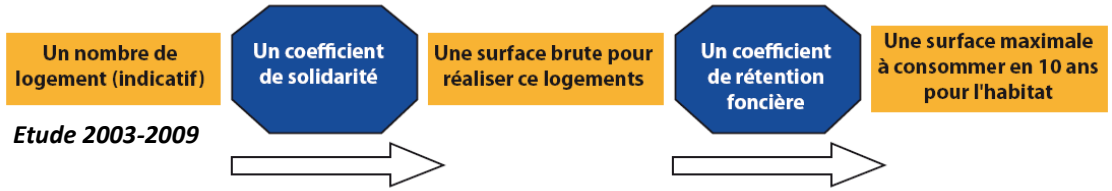
Zones Ah et Nh (secteurs de constructions dispersées et de tiers en zone naturelle ou agricole)

F. Etape 4: détermination du besoin en extension en fonction des objectifs du SCOT et du potentiel dégagé en densification(les zones AU)

Rappellons que le PADD du PLUI de Saint-James doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de la Baie du Mont Saint-Michel approuvé le 18 juin 2013. Ce dernier affiche pour la Communauté de Communes du canton de Saint-James la méthodologie a adopter pour déterminer le besoin foncier des 10 prochaines années. Ce besoin doit servir de base à la détermination des surfaces des zones AU nécessaires dans le PLUI.

1. Méthodologie appliquée par le SCOT pour dégager l'objectif de production de logements neufs pour la Communauté de Communes de Saint-James

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



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

- Les espaces non encores urbanisés et les « dents creuses » y compris dans les bourgs
- Les dents creuses dans les hameaux, les écarts
- Les zones d'extension urbanisées, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles existants

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

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

La surface plafond à 10 ans : **40,9 ha**

53,17 ha en ajoutant **30% en plus de bonus** (+20% pour les communes qui élaborent un document d'urbanisme, +25% pour les communes qui élaborent des OAP dans leur PLU avec orientations sur les formes urbaines et limitation de l'urbanisation dans les hameaux →15 logements/ha)

Réparti : - à 15,6 ha pour Saint-James 38%

- à 25,3 pour les autres communes 62%

→avec 2 ha pour toutes les communes sauf :

- Saint-Aubin de Terregatte 3 ha
- Saint-Laurent de Terregatte 4,29 ha

2. Mais un constat de population et de production de logements nettement supérieure

Le SCOT est basé sur un constat de population de 1999-2006 à 6952 habitants avec une progression de 0,43% par an.Mais on constate aujourd'hui que la population annoncée en janvier 2013 est de 7155 habitants *(chiffres DGCL 1er janvier 2013)* et de 7300 habitants selon une estimation de la Communauté de communes de Saint James.

Le schéma de secteur réalisé par le SCOT a été élaboré sur une donnée de production de logements neufs sur la période 2003/2009 de 154 logements neufs avec une projection à 10 ans de 25 logements/ an à produire sur 40,9 ha attribué. Cependant, le bureau d'études IDEA RECHERCHE qui a réalisé le diagnostic socio-démographique du PLUI nous indique une production nettement supérieure d'environ 30 à 40 logements neufs produits par an, ce qui est cohérent avec le chiffre de 7300 habitants en janvier 2013.

Afin d'illustrer ce constat, détail de la production de logements neufs sur les 2 périodes : 2003/2009 et 2009/2013 :

Schéma de secteur 2 – Projection SCOT à partir des données 2003/2009

Secteur - Communauté de communes	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B- Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCoT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Surface plafond 10 ans (ha) compris coeff rétention
Données actualisées en 2012								
2 AVRANCHES	19 050	779	9322	8,40%	14,7	1144	77,85	100,8
2 BRECEY	5 732	240	3044	7,90%	11,5	342	29,68	42,4
2 DUCEY	6 960	399,00	3388	11,80%	11,5	575	50,13	65,1
2 PONTORSON	6 771	255	3896	6,50%	10,0	364	36,08	49,0
2 SAINT JAMES	6 952	154	3521	4,37%	9,0	219	24,30	40,9
2 SARTILLY	6 532	549	4979	11,00%	13,8	784	57,00	75,10
2 SAINT POIS	2 910	63	1835	3,40%	9,2	90	9,73	13,7
2 DU TERTRE	2 480	49	1527	3,20%	9,2	70	7,58	12,6
Commune d'ISIGNY LE BUAT	3 180	131	1676	7,80%	8	187	23,98	30,4
SECTEUR 2	60 567	2 619	34864	7,50%	9,9	3775	383,04	429,9

Tableau synthétisant les données SITADEL de la production du nombre de logements autorisés pour la communauté de communes de 2002 à 2013 :

	Total 2002-2013					
	logts ind purs	logts ind groupés	logts collectifs	logts résid	Total logts	Moy/An
Saint-James	116	1	38	117	272	24,1
Carnet	35	0	0	0	35	3,1
Montjoie-Saint-Martin	21	0	4	0	25	2,2
Sain-tLaurent-de-Terregatte	56	4	2	0	62	5,5
Saint-Aubin-de-Terregatte	49	4	0	0	53	4,7
Saint-Senier-de-Beuvron	24	0	8	0	32	2,8
Hamelin	3	0	0	0	3	0,3
La Croix-Avranchin	15	2	0	0	17	1,5
Vergoncey	5	0	0	0	5	0,4
Villiers-le-Pré	6	4	0	0	10	0,9
Argouges	24	5	0	1	30	2,7
Montanel	14	0	0	0	14	1,2
Total CdC de St-James	368	20	52	118	**558,0**	**49,4**

Ces 11 dernières années (2002-2013) sur le territoire communautaire de Saint-James, la construction de **558 logements** a été autorisée soit une moyenne de **49,4 logements/an.** L'on constate une nette augmentation du nombre de logements ces dernières années par rapport au constat précédent présenté dans le diagnostic du SCOT : **+ 20 logement par an.**

L'association de ces 2 périodes nous donne bien un indicateur de production de logements à 10 ans (2003-2013).

La projection à faire sur 10 ans n'est pas de 25 logements/an mais de 45 logements/an.

3. Hypothèse retenue dans le PLUI pour la détermination du besoin foncier

Au regard des objectifs du SCOT fixés pour la Communauté de Communes de Saint-James (40,9 ha → 53,17 avec le bonus de 30%)
et du potentiel de 10,5 ha (117 logements sur 10 ans) dégagé en dents creuses
2 hypothèses ont été analysées et débattues lors de l'élaboration du PLUI :

Hypothèse 1 : Appliquer le SCOT à la lettre soit 40,9 ha et un ajout de 30%, soit 53,17 ha, en aboutissant à plus de surfaces AU que le projet actuel sachant que :

La base de calcul du SCOT est établi sur une période de construction de référence : la période 2003-2009 pendant laquelle il était construit 25 logements neufs par an sur le territoire intercommunal. Or, depuis 2009, le rythme de construction à considérablement augmenté et atteint les 49,4 logements neufs par an.

Hypothèse 2 : Proposer un potentiel en extension 2 fois moins important basé sur une production de logements ayant pour référence une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,5 logements autorisés par an.

Pourquoi ?

Cette solution évite de "Figer" les périmètres. Elle repose sur une gestion communautaire des zones AU.

Le but recherché est davantage de souplesse. Le territoire doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et des multiples hypothèses de développement possibles. Par exemple, il est possible qu'une commune qui dispose de zones AU n'accueille pas de nouveaux habitants, contrairement à une commune voisine qui, elle, a épuisé son potentiel AU plus rapidement que prévu.

A l'échelle d'un territoire communautaire de 12 communes, il s'agit d'anticiper et de ne pas cadenacer le développement urbain s'il est constaté qu'une conmmunea un rythme de construction plus important qu'une autre.

Le PLUI est donc fondé sur une répartition qui se veut équilibrée des zones AU sur toutes les communes en fonction de leur importance, mais aussi sur une souplesse affichée et permettant de faire évoluer le PLUI à moyen et long terme.

C'est pourquoi il est proposé que le conseil communautaire se réunisse annuellement pour faire le bilan des besoins et du potentiel restant par commune et engager éventuellement une révision du PLUI. Les zones AU proposées sont donc toutes ouvertes. Et représentent 50% du besoin foncier estimé par le SCOT.

Comment intégrer cette solution dans le PLUI tout en tendant vers l'objectif du SCOT de 40,9 ha et, avec le bonus, de 53,17 ha ?

⇨En affichant le potentiel global de 40,9 ha et de 53,17 ha bonus compris, dans le PADD

⇨Au-delà des 26 ha de zones AU proposés dans le PLUI, en Indiquant dans les O.A.P les secteurs d'extension future privilégiés de chaque commune et en interdisant dans ces secteurs les constructions agricoles.

⇨En mettant sur le plan de zonage les besoins sur les terrains AU quechaque commune est en mesure de définir comme terrains àbâtir

→soit environ 60% des besoins définis par le SCOT pour les 10 prochaines années, soit25,9 ha.

⇨**En permettant un potentiel AU supérieur à 2 ha pour les communes les plus importantes autres que Saint-James et qui bénéficient de forces vives**(commerces, services,équipements publics) :

- Saint Laurent de Terregatte / Saint Aubin de Terregatte / La Croix-Avranchin / Argouges

Pour mettre en œuvre cette solution il faut:

Afficher le potentiel de dents creuses dans chaque bourg et hameaux

Délimiter les terrains dont on est "sûr"

Organiser un "Tour de table" annuel pour faire l'état des lieux des projets urbains et, par conséquent, des besoins en foncier

Mettre en oeuvre une modification du PLUI tous les 3 ans pour proposer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs au regard des permis accordés en zone U, des projets réalisés et des projets bien identifiés**.**

Au regard de sa cohérence avec le territoire, l'hypothèse 2 a été retenue

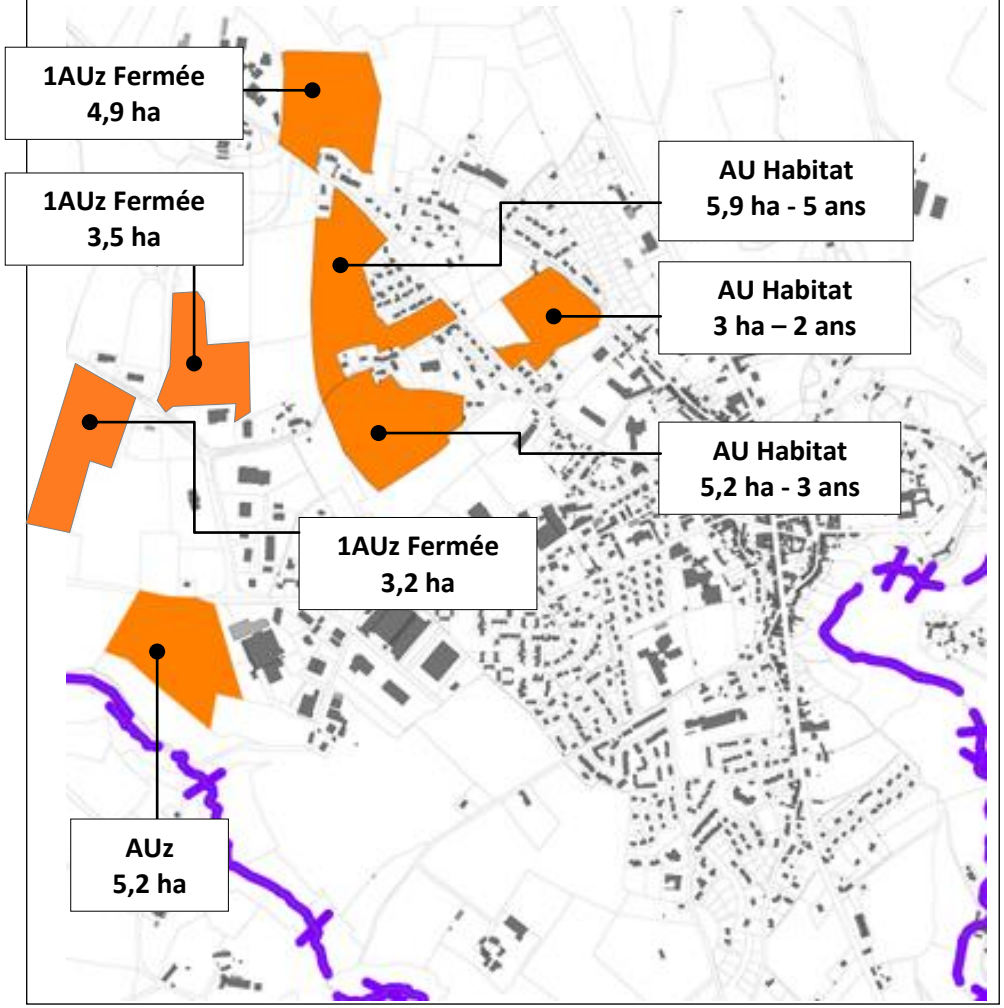
Le projet de PLUI propose un potentiel à construire de **44,5 logements/an** soit 445 logements tout en respectant la surface plafond du SCOT de 40,9 ha :

- 318 logements sur les 24,4 ha de zones AU
- 117 logements en dents creuses

G. Etape 5: identification des zones d'extension AU

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel ou agricole, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation.

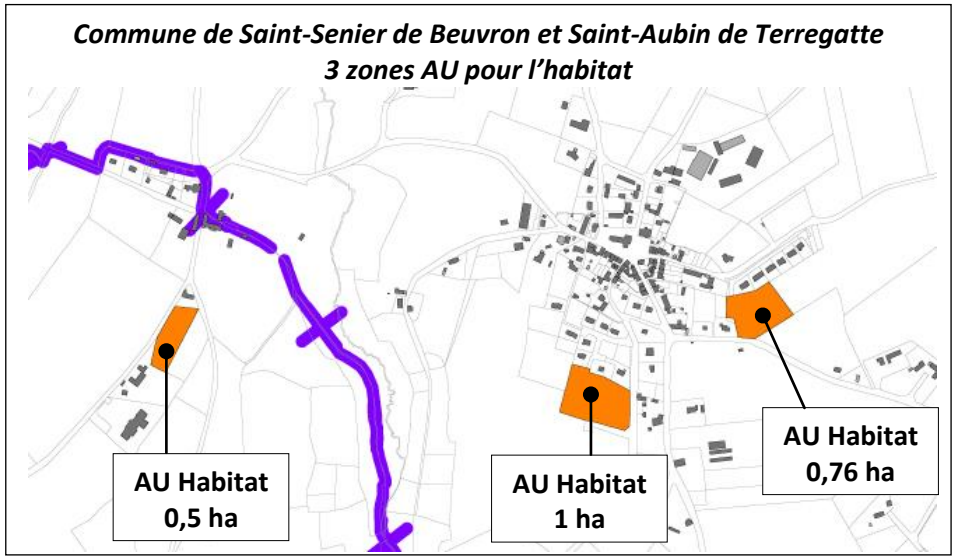
Commune de Saint-James
7 zones AU (3 pour l'habitat, 4 pour les activités) – Echéancier prévu



Commune de Saint-Laurent de Terregatte
2 zones AU pour l'habitat



Commune de Saint-Senier de Beuvron et Saint-Aubin de Terregatte
3 zones AU pour l'habitat



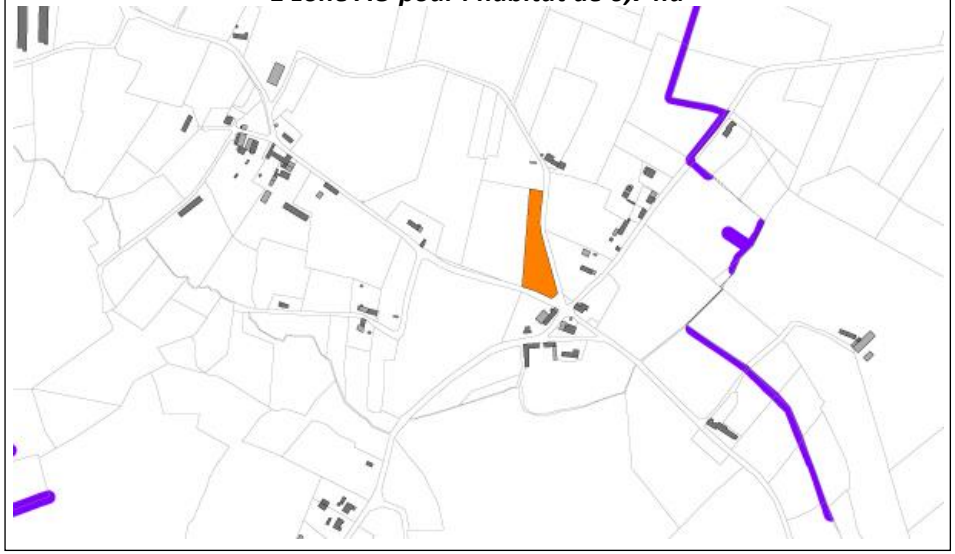
Commune de La Croix Avranchin
1 zone AU Habitat de 1,8 ha



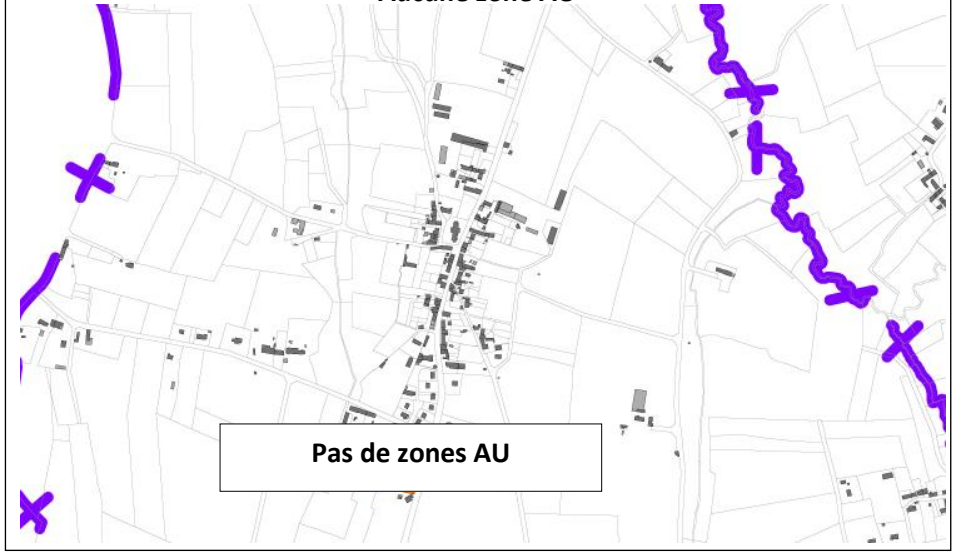
Commune de Vergoncey
Aucune zone AU mais une dent creuse de 4000 m²



Commune de Villiers-le-Pré
1 zone AU pour l'habitat de 0,7 ha



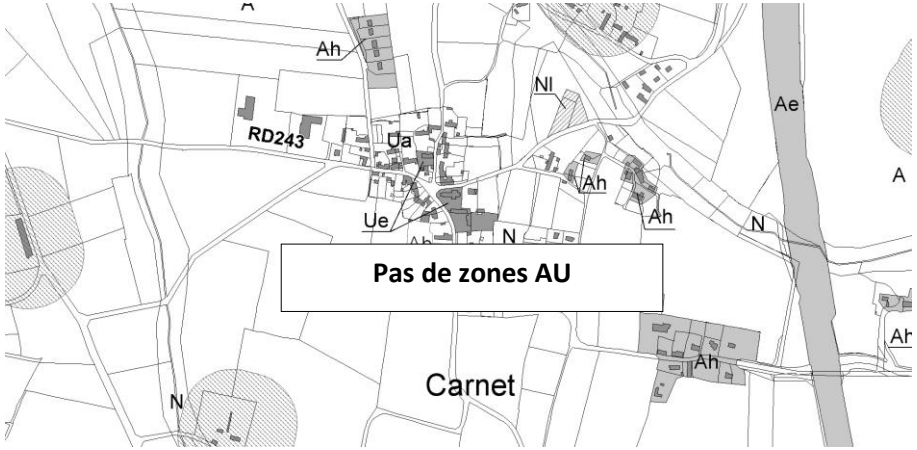
Communes de Montanel
Aucune zone AU



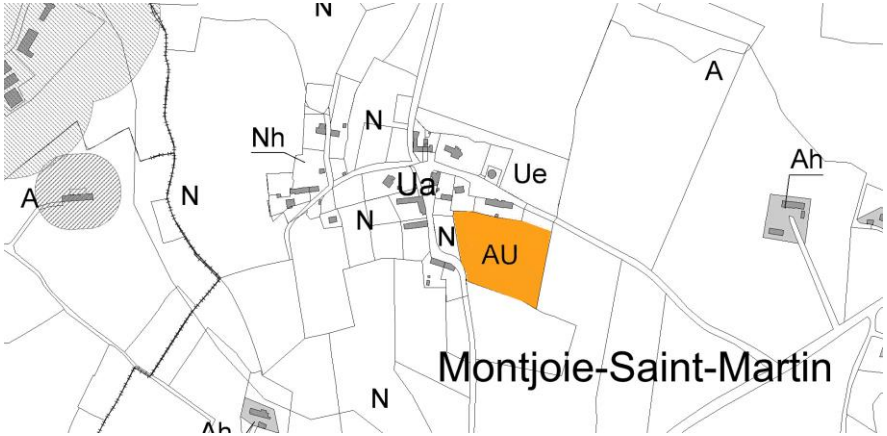
Commune de Argouges
1 zone AU Habitat de 1,2 ha



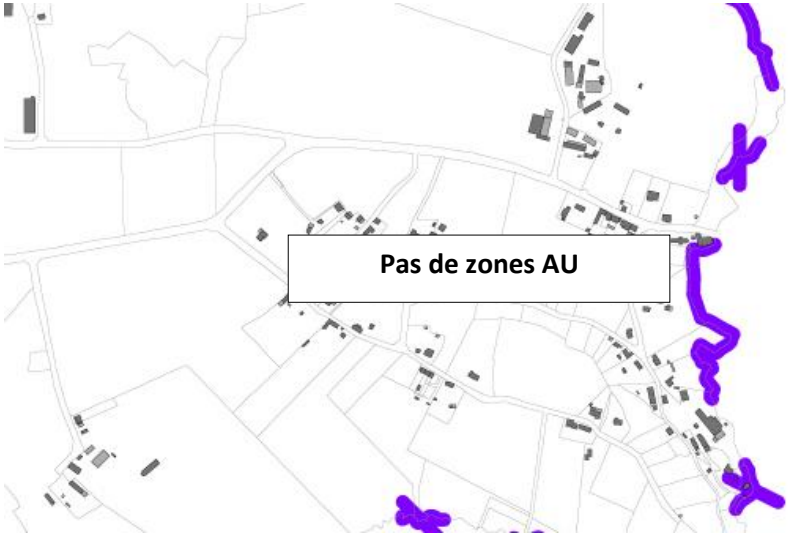
Commune de Carnet
Aucune zone AU



Commune de Montjoie Saint-Martin
1 zone AU pour l'habitat de 1,4 ha



Communes de Hamelin
Aucune zone AU mais une dent creuse de 4000 m²



La délimitation des zones AU est due à la prise en compte :

- De la réalité du territoire : le calcul et la détermination des zones AU est la conciliation de 3 éléments :
    - d'une part l'atteinte d'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années
    - d'autre part les zones AU sont situées prioritairement dans les agglomérations et bourgs qui présentant des forces vives attractives pour les nouveaux arrivants : école, commerces, services, …
    - enfin la réalité du territoire naturel et rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF) et d'autres contraintes spécifiques au territoire intercommunal telle que l'autoroute.
- De la volonté de limiter très largement la consommation foncière
- De la volonté de préserver les exploitations agricoles en tant qu'activités économiques conformément aux dispositions du PADD : dans le PLUI, les zones agricoles ont été définies pour n'impacter que résiduellement les surfaces agricoles dans la mesure où elles sont d'abord présentes dans le périmètre actuellement urbanisé, puis dans un second temps, dans l'enveloppe urbaine.

En cohérence avec l'hypothèse de développementséléctionnée dans l'étape 4 :

- Les élus ont projeté de maintenir un potentiel d'accueil de nouveaux logements minimum dans toutes les communes avec une capacité cohérente avec la production de logements observée depuis 10 ans.
- En tant que pôle urbain principal, Saint-James accueillera la majeure partie du potentiel d'extension
- Pour 2 communes, le potentiel d'extension proposé est très limité (Saint-Senier de Beuvron) ou inexistant (Hamelin)
- Pour 3 autres communes, le débat a porté sur des hameaux d'importance suffisante (12-20 logements) présentant des dents creuses dont l'impact reste limité sur l'espaces agricole : Carnet / La CroixAvranchin / Saint Laurent de Terregatte
- Pour les 6 autres communes, aucune urbanisation future n'est proposée en dehors des bourgs : Argouges / Montanel / Montjoie Saint-Martin / Saint-Aubin de Terregatte / Saint-James / Vergoncey.

Le PLUI propose donc la création de 15 zones AU :

- 12 zones AU ouvertes pour l'habitat réparties sur les communes
- 4 zones AUz pour le renforcement du pôle d'activités de Saint-James dont 3 zones fermées qui nécessiteront une modification du PLUI

Pour une surface globale de 41,2 ha :

- **24,4** ha pour l'habitat
- **16,8** ha pour le renforcement du pôle d'activités de Saint-James.

1. Les zones d'extension pour l'habitat

Le projet de PLUI est basé sur une densité moyenne proposée de :

- 15 logements/ha pour les opérations nouvelles à Saint-James
- 10 Logements/ha pour les opérations nouvelles des autres communes

Zone AU Habitat Ouvertes		Surface(Ha)	Potentiel logements	Situation de la zone AU
Hamelin	0 zone	-	-	-
Saint-Laurent de Terregatte	2 zones	1,5	15	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint-Aubin de Terregatte	2 zones	1	10	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		0,8	8	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint Senier de Beuvron	1 zone	0,5	5	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montjoie Saint-Martin	1 zone	1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Vergoncey	0 zone	-	-	-
La Croix -Avranchin	1 zone	1,8	18	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Villiers-Le-Pré	1 zone	0,7	7	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Argouges	1 zone	1,2	12	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montanel	0 zone	-	-	
Carnet	0 zone	-	-	
Saint-James	3 zones	5,9	87	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		5,2	77	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		3	44	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
	12	**24,4** *(arrondi)*	**318 logements**	

Certains bourgs d'importance réduite ne présentent pas ou de façon très limitée de secteurs d'urbanisation future AU. C'est le cas du bourg de Hamelin et de Saint Senier de Beuvron. Ces deux bourgs bénéficient par contre d'espaces densifiables en dents creuses qui sont identifiés dans les secteurs de hameaux Uh. Pour Hamelin, les dents creuses identifiées se situent dans le hameau du Tertre (une dent creuse de 4000 m²) et pour Saint Senier de Beuvron (une dent creuse de 2800 m²), elles se situe dans le hameau du Bois Rouland. Les constructions nouvelles dans ces dents creuses se justifient donc dans la mesure où le SCOT pose le principe de 2 ha constructibles pour chaque pôle urbain.

2. Les zones d'extension pour le renforcement du pôle d'activités de Saint-James

Zone de développement des activités économiques	Surface (ha)	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
1AUz	11,6	Zone Fermée -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
AUz	5,2	Zone Ouverte -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
TOTAL	**16,8 ha**	

Deux extensions de la zone artisanale prévue :

La commune de Saint-James prévoit de renforcer la ZA communale de Beaufour, zone artisanale au nord du bourg de 5000 m². Le PLUI prévoit donc cette éventualité en **proposant 4 zones AUz :**

- 1 zone AUz ouverte de 5,2 ha au Sud de Saint-James en continuité de la zone d'activités actuelle.
- 1 zone 1AUz fermée de 4,9 ha au Nord de Saint-James en continuité de la zone d'activités actuelle
- 1 zone 1AUz fermée de 3,5 ha au centre de la zone d'activités actuelle : elle se situe au centre de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités
- 1 zone 1AUz fermée de 3,2 ha à l'Ouest de la zone d'activités actuelle : elle se situe dans l'enveloppe urbaine de la zone d'activités le long de l'autoroute.

La disposition de ces 4 zones est le résultat d'une analyse croisée de 2 critères importants

- ***Eloigner les nuisances des habitations de la zone Ua*** → il a été choisi de ne pas créer d'extension entre la zone urbaine Ua de Saint-James et le pôle d'activités existant le long de l'autoroute. Les espaces libres entre la zone d'activité et le pôle urbain Ua est constitué d'une zone bande naturelle avec une fonction de bande tampon, et de zones d'urbanisation future pour l'habitat
- ***L'emplacement en entrée de bourg le long de l'A 84 et en continuité de la zone d'activités actuelle***

3. La démarche suivie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et/ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Afin d'assurer la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées pour chaque secteur, la démarche suivie pour leur élaboration a été la suivante :

1. **Elaboration d'un état des lieux** (plan et texte associé)
2. **Elaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation** (croquis et texte associé). Les orientations sont proposées sous forme d'objectifs et non sous forme de prescriptions précises localisées. Le but étant de laisser une latitude intelligente à l'aménageur tout en lui indiquant les objectifs poursuivis dans les OAP.
3. **Elaboration en interne d'un schéma d'aménagement illustratif permettant d'illustrer la démarche et les objectifs poursuivis dans l'OAP concerné.** Ce schéma n'a pas de dimension réglementaire. Il a seulement pour but de démontrer que l'ensemble des objectifs sont réalisables.

Les OAP s'inscrivent dans une démarche globale à court, moyen et long terme.

A court terme	*A moyen terme*	*A long terme*
Les OAP portent sur les zones AU qui sont ouvertes à l'urbanisaiton dès l'approbation du PLUI.	Un bilan doit être fait de la consommation des zones AU tous les 3 ans et ainsi prévoir potentiellement une révision du PLUI	Les OAP intègrent dans le schéma des orientations certaines zones qui sont identifiées en Ab « Agricole Inconstructible » dans la mesure où ce sont des zones préférentielles d'accueil à long terme d'une urbanisation .

4. La mise en œuvre d'un principe de gestion communautaire et maitrisé des zones AU

Le débat à Saint-James a porté sur le souhait de mettre en œuvre une gestion du potentil d'accueil de zones à urbaniser pour l'habitat qui puisse s'adapter dans le temps, le PADD affiche la volonté de mettre en œuvre un mode de gestion communautaire sur la base suivante :

1. **D'un tour de table annuel**auquel participerait 2 représentants de chaque commune dans la continuité de la commission du PLUI. Constituée pour l'élaboration du PLUI afin de coordonner les choix communaux entre autres en matière de production de logements neufs.
2. **D'un bilan-évaluation du PLUI soumis à cette commission et présenté au conseil communautaire tous les 3 ans avec pour objectif :**
    - D'analyser la pratique du PLUI
    - De coordonner les projets communaux
    - D'échanger sur les politiques foncières
    - D'échanger sur la politique fiscale sur le logement (Taxe d'aménagement)
    - D'engager si nécessaire des modifications du PLUI notamment concernant les zones AU.

5. La méthodologie utilisée pour la détermination des périmètres des zones AU

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs qui ne sont pas en continuité de l'urbanisation. Il a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière des communes et de freiner une extension parallèle aux franges bâties existantes. Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont :

- **la surface**, même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées,
- **la densité**, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** : il faut garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement du projet d'extension de l'urbanisation.

Toutefois, une opération d'urbanisation au sein d'un espace urbanisé n'est pas qualifiée d'extension de l'urbanisation, dès lors qu'elle ne modifie pas de manière significative les caractéristiques du quartier.

Rappellons que la spécificité rurale du territoire de Saint-James induit que l'identification de zones AU est fondée sur l'équilibre formé par un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années conformément au PADD, et la réalité du territoire naturel et rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF) et de la protection de l'activité économique agricole.

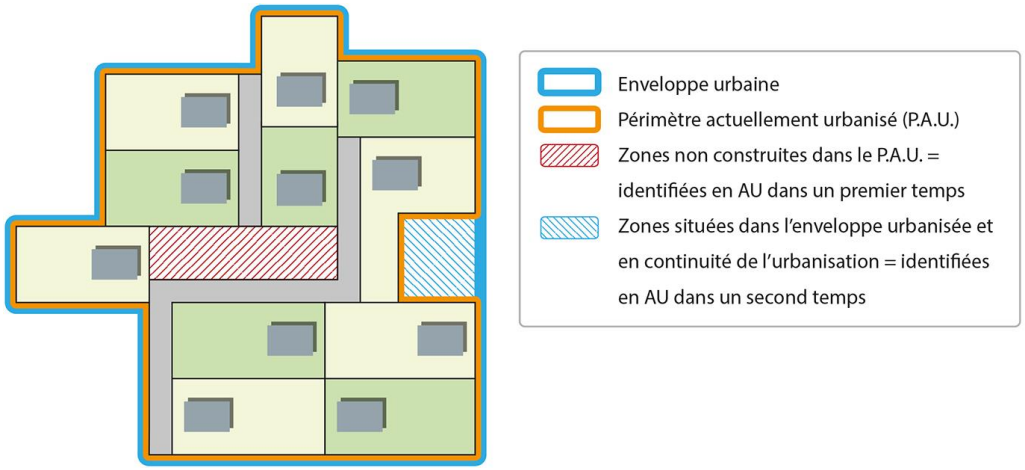
Afin de garantir cet équilibre, la méthodologie adoptée s'appuie :

⇨**<u>En 1er lieu</u>** sur l'identification **des dents creuses, des espaces densifiables** (parcelles importantes) et des zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein des **périmètres actuellement urbanisés** de l'agglomération puis des villages et bénéficiant de la proximité des réseaux = stratégie d'urbanisation à court/moyen terme

⇨ **<u>En 2ème lieu</u>** : sur la définition des **possibilités d'évolution des constructions existantes** dans les secteurs de constructions isolées (extensions ? annexes ?)

⇨**<u>En 3ème lieu</u>** : sur la définition de zones AU comprises dans **l'enveloppe urbaine** et situées en continuité de l'urbanisation. Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux = stratégie d'urbanisation à moyen/long terme

→ **<u>en 4ème lieu</u>** : sur le classement en **zone agricole inconstructible** des secteurs d'enjeux urbains situés en frange agricole = stratégie d'urbanisation à long terme



H. Etape 6 : délimiter des sous-secteurs qui apparaitront nécessaires dans les 4 zones

1. Les zones Ua : des pôles de vie principaux qui concentreront le développement

12 secteurs urbanisés en agglomération sont identifiés en zone Ua dans le PLUI. Ils correspondent aux centres urbanisés des secteurs agglomérés les plus importants. La zone Ua qui représente 188 ha regroupe des secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. C'est en zone Ua que le potentiel en dents creuses et en espaces densifiables et volontairement le plus important et est à urbaniser en priorité.

La zone Ua regroupe à la fois :

- **Les centres anciensdes agglomérations et des bourgs** présentant un tissu traditionnel dense en ordre continu et qui regroupent les fonctions administratives principales : Mairie, Eglise, salle polyvalente, cimetière

  Afin de garantir l'identité des centres anciens, le règlement de la zone prévoit que les nouvelles constructions auront une hauteur maximum limitée au gabarit des constructions voisines soit 6m à l'égout, sauf pour Saint-James où les hauteurs pourront atteindre 11m à l'égout.
  Dans le but de garantir le renforcement du tissu traditionnel dense en ordre continu de la zone, les constructions seront implantées préférentiellement à l'alignement. La construction en retrait pourra néanmoins être autorisée si la construction s'insère dans un environnement bâti présentant déjà des constructions en retrait. Si elles sont implantées en retrait, une cloture pouvant aller jusqu'à 1,5 m de haut pourra être edifiée. Dans le même esprit,l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
  En cohérence avec les perspectives de développement démographique des 10 prochaines années étudiées dans le cadre du PADD, et dans le but de dynamiser le pôle principal de Saint-James conformément aux orientations et objetifs du SCOT, le projet de PLUI prévoit la création d'un emplacement réservé dédié à la création d'un champ de foire permettant d'accueillir diverses manifestations : fête foraines, expositions, brocantes, etc.
- **Les extensions urbaines contemporaines qui se sont formées en périphérie directe des centres anciens** et qui présentent généralement un tissu moins dense en ordre discontinu.En périphérie des centres anciens, l'urbanisation périphérique s'est développée sous forme de lotissements principalement et de maisons individuelles. Ces secteurs sont également identifiés en zone Ua dans le PLUI.

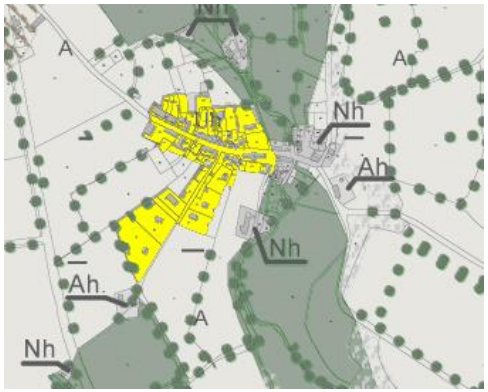
Sont interdites en zone Ua :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises « en garage mort ».
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

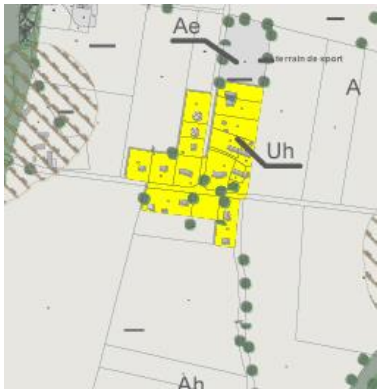
2. Les zones Uh : des secteurs de hameaux au développement contraint

Les zones Uh correspondent aux 7 secteurs de hameaux identifiés dans le PLUI qui n'ont pas de contraintes agricoles (pas de proximité d'exploitations agricoles, de bâtiments d'élevage et donc de périmètres sanitaires). Ils représentent 28,2 ha soit 0,2% du territoire intercommunal:

Le hameau du Haut Carnet (commune de Carnet)
Le hameau du Tertre (commune de Hamelin)
Le hameau de Saint-Benoît à Saint-James (commune de St-James)
Le hameau de La Fleuriais (commune de St Senier de Beuvron)
Le hameau de Vaucel(commune de La Croix Avranchin)
Le hameau du Bois Rouland (commune de St Senier de Beuvron)
Le hameau du Champ Olivier (commune de St Laurent de Terregatte)



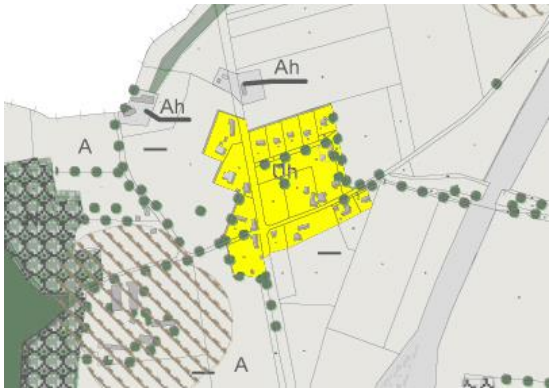
Hameau de Saint Benoit
Commune de Saint-James



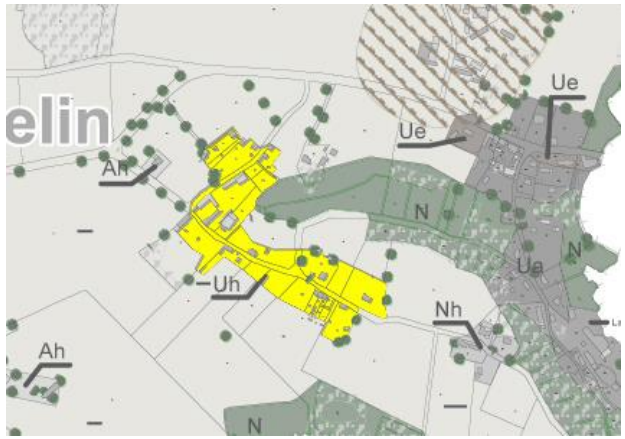
Hameau du Champ Ollivier
Commune de St Laurent de Terregatte



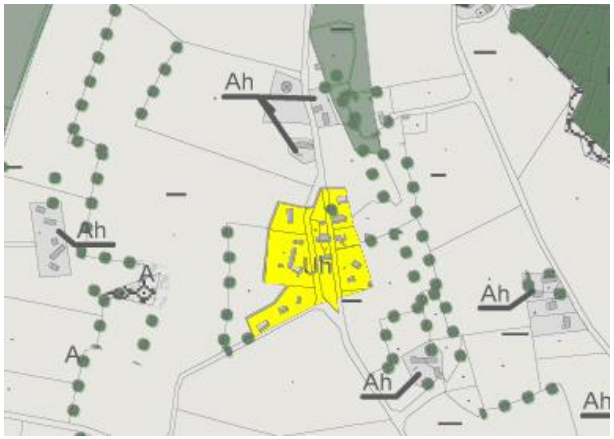
Hameau de Vaucel
Commune de La Croix Avranchin



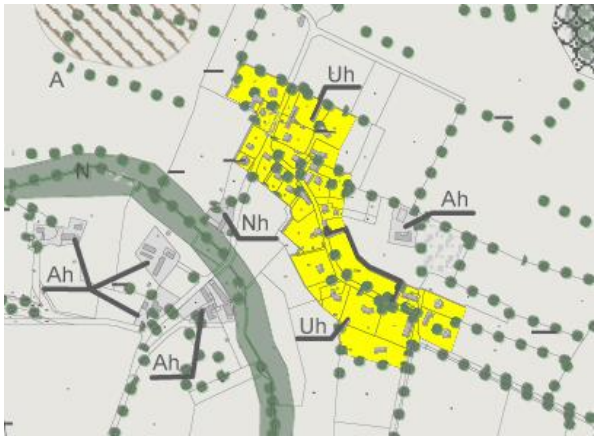
Hameau du bois Rouland
Commune de Saint Senier de Beuvron



Hameau du Tertre
Commune de Hamelin



Hameau de la Fleuriais
Commune de Saint Senier de Beuvron



Hameau du Haut Carnet
Commune de Saint-James

En dehors des agglomérations et des bourgs, le PLUI a identifié sept secteurs urbanisés dits « hameaux »caractéristiques d'une organisation urbaine constituée. Ils sont organisés autour d'un noyau, d'une place, d'une rue et présentent pour certains d'entre eux des éléments de patrimoine (église) et un tissu traditionnel dense. Le PLUI prévoit d'organiser le développement urbain des hameaux en maîtrisant leur potentiel constructible. **Seules seront possibles la densification du périmètre actuellement urbanisé via les dents creuses identifiées, le renouvellement urbain et l'extension du bâti existant.** Cette disposition permettra de concentrer le développement urbain au sein des agglomérations et des bourgs constitués.

3. Les zones Ue : les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone Ue représente 54,3 ha soit 0,4 % du territoire. Elle regroupe les secteurs liés aux missions de service public ou d'intérêt collectif tel que les mairies, écoles, salles polyvalentes, églises, terrains de sport, etc.Elle regroupe 39 secteurs :

2 secteurs sur la commune de Montanel
2 secteurs sur Carnet
1 secteur sur Montjoie Saint Martin
4 secteurs sur La Croix Avranchin dont le camping municipal
2 secteurs sur Saint Senier de Beuvron
4 secteurs sur Saint Aubin de Terregatte
4 secteurs sur Argouges
11 secteurs sur Saint-James
1 secteur sur Villiers-Le-Pré
1 secteur à Vergoncey
5 secteurs sur Saint Laurent de Terregatte
2 secteurs sur Hamelin

Le règlement de la zone Ue est volontairement peu contraignant afin de laisser une grande latitude aux bâtiments publics et d'intérêt collectif concernant les qualités techniques qu'ils requièrent et la liberté architecturale dont ils peuvent disposer.

4. Les zones Uz : les secteurs d'activités économiques et d'activités commerciales

Les zones Uz englobent des secteurs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elles regroupent des **activités à caractère professionnel, commercial et artisana**l ne présentant pas de nuisances majeures. Les zones Uz représentent 49,7 ha soit 0,4 % du **territoire. 10 zones** sont concernées sur le territoire intercommunal :

- 2 zones d'activités à La Croix Avranchin
- 1 zones d'activités à Saint Aubin de Terregatte
- 1 zone d'activités à Hamelin (La minoterie)
- 1 zone importante d'activités communautaire à Saint-James : la zone de La Croix Vincent qui a une position stratégique à proximité de l'autoroute A84,
- 4 autres zones Uz au sein de l'agglomération de Saint-James mais de moindre importance.
- La zone communale de Beaufour.

Le diagnostic de territoire réalisé dans le cadre de l'agenda 21 indique que la première tranche de la zone d'activités de la Croix Vincent a été créée entre 2001 et 2003. Cette première tranche a été un succès puisqu'elle a été commercialisée très rapidement. Une extension a été réalisée en 2007, des parcelles sont en cours de commercialisation.

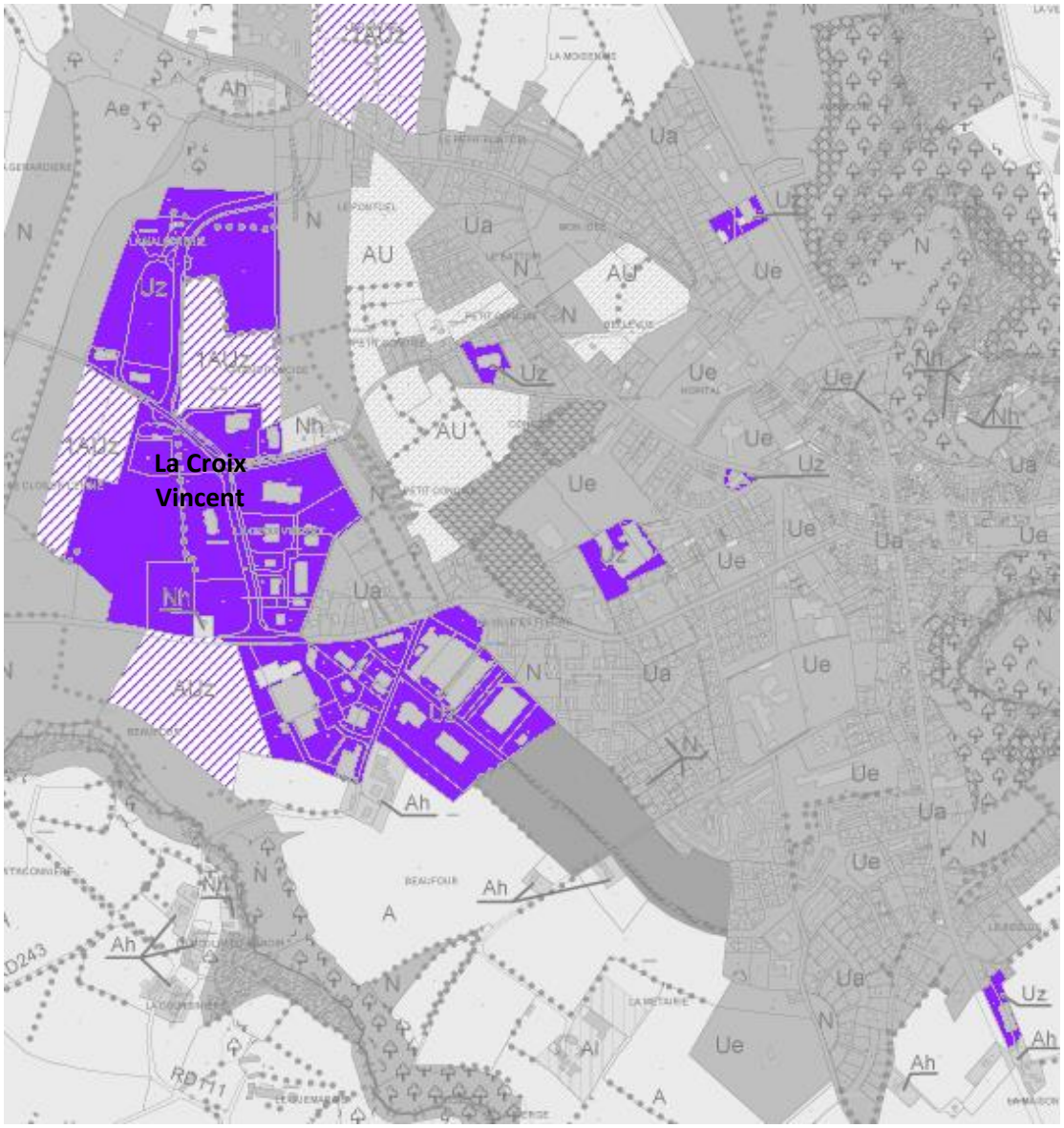
Sont autorisées en zone Uz :

- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

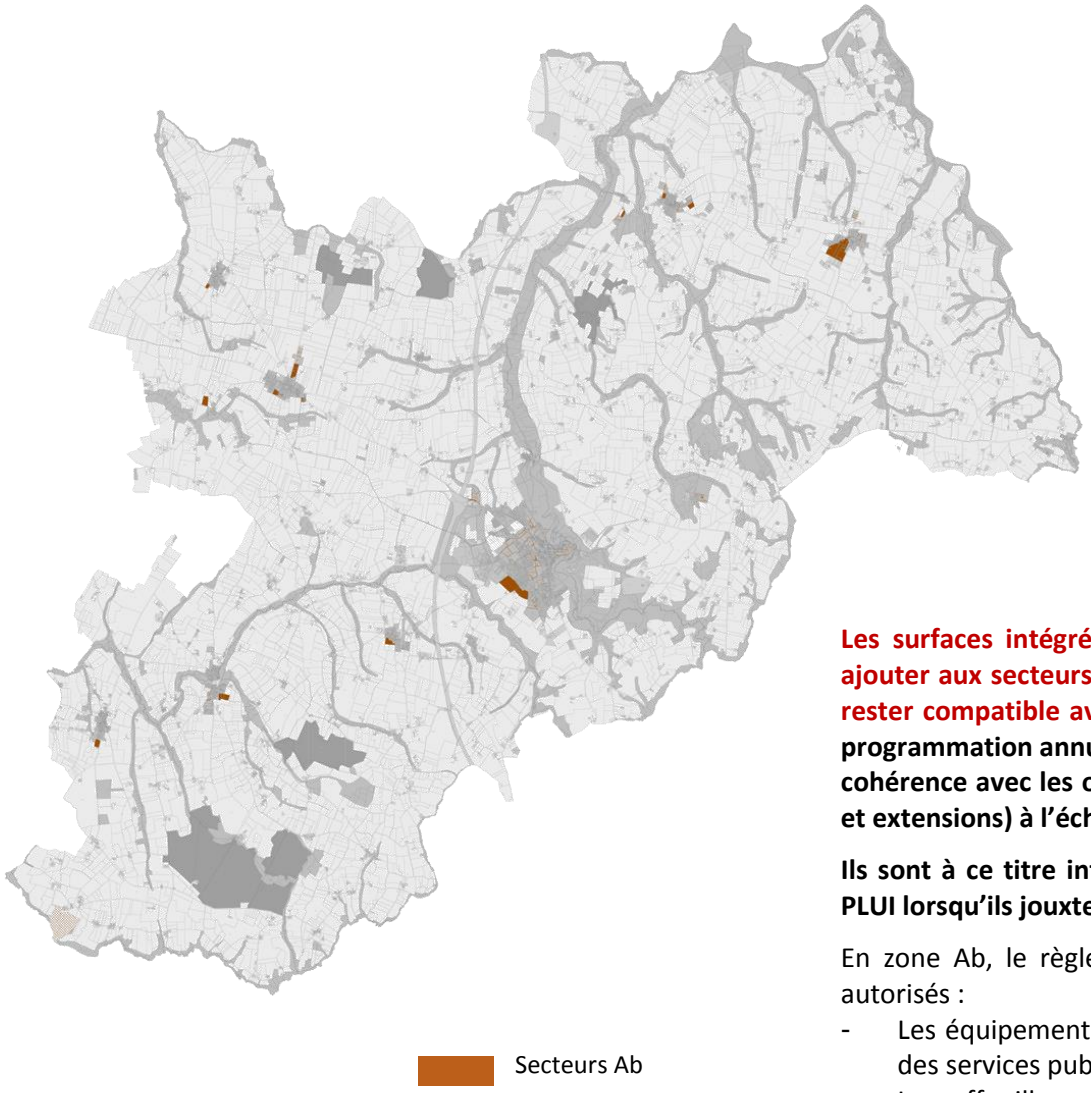
Du fait de la spécificité de la zone et des constructions à usage d'activités qui peuvent s'y implanter, les hauteurs des bâtiments d'activités ne sont pas réglementées. Les clôtures doivent être édifiées selon les caractéristiques techniques requises pour l'activité.

La zone d'activités est située à proximité d'une autoroute et donc d'un axe classé voie à grande circulation. Une marge de recul de 100m est donc imposée pour toute construction ou installation susceptible d'être édifier de part et d'autre de l'autoroute.

Les zones Uz à Saint-James



5. Les zones Ab : les secteurs agricoles inconstructibles



Dans des cas particuliers où les espaces agricoles identifiés présentent des **enjeux particuliers dont la proximité de pôles d'urbanisation**, le zonage « Ab : Agricole Inconstructible » peut être utilisé.

Ce zonage est surtout adapté aux secteurs agricoles jouxtant les agglomérations. Sur le territoire intercommunal, il a été proposé de créer 12 zones Ab sur 26,1 ha autour des bourgs et de l'agglomération de Saint-James afin d'éviter :

- pour les les exploitations agricoles, la proximité des nuisances urbaines
- pour le bourg, la proximité des nuisances agricoles

Les secteurs identifiés en Ab, du fait de l'absence de bâtiments d'exploitation, seront, à long terme, les secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation, mais leur périmètre ne correspond pas uniquement à ce critère. Dans quelques cas particuliers (Saint-Laurent de Terregatte – La Croix Avranchin) ces zones Ab ont été proposées pour préserver ces secteurs particuliers de toute construction y compris agricoles compte tenu de leur forter imbrication dans l'enveloppe urbaine.

Les surfaces intégrées en Ab ne sont donc pas à considérer comme des surfaces potentielles à ajouter aux secteurs AU. Le potentiel global des zones AU est défini par le SCOT, le PLUI se doit de rester compatible avec celui-ci. C'est pourquoi le PADD du PLUI prévoit la mise en œuvre « d'une programmation annuelle préférentiellement dans les secteurs Ab identifiés sous réserve de rester en cohérence avec les objectifs du SCOT, soit une consommation maximale de 53,17 ha (dents creuses et extensions) à l'échelle du PLUI ».

Ils sont à ce titre intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUI lorsqu'ils jouxtent une zone AU, et ont été soumis a évaluation environnementale.

En zone Ab, le règlement interdit l'implantation de tous types de bâtiments agricoles. Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, …)
- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole

6. Les zones Nc : les secteurs de carrières autorisées

Le PLUI comporte 2 secteurs de carrières autorisées identifiées en Nc et représentant **24,7 ha** :

— **Une carrière à Saint-James au lieu-dit « Le Bois d'Atrée » exploitée par les GRANITS D'ATRE**

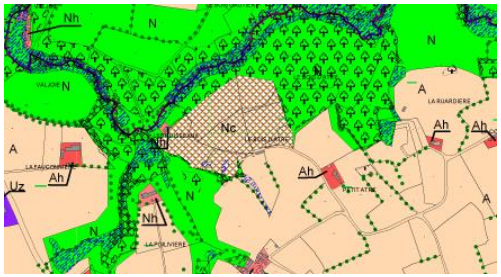
- Matériau : Granit
- Tonnage maximal autorisé : 10 000 tonnes
- Date de délivrance de l'autorisation d'exploiter : 3 janvier 2002
- Durée de l'autorisation : 15 ans
- Echéance de l'autorisation d'exploiter : 3 janvier 2017

La durée d'autorisation d'exploitation de cette carrière prendre fin au cours du PLUI. C'est pourquoi le PADD prévoit la possibilité d'autoriser les carrières sur le territoire intercommunal dans le cas où un renouvellement d'autorisation serait demandé par le carrier et accordé par les services de l'Etat

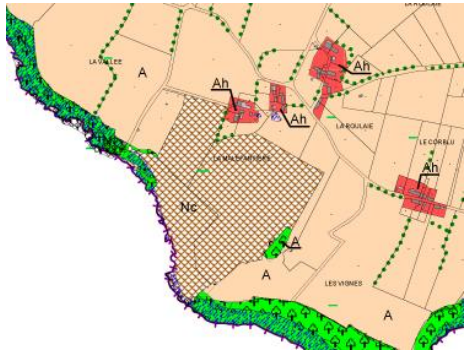
— **Une carrière à Montanel au lieu-dit « La Malefantière » exploitée par la société LAINE SAS CARRIERES**

- Matériau : Cornéenne
- Tonnage maximal autorisé : 200 000 tonnes
- Date de délivrance de l'autorisation d'exploiter : 12 septembre 1997
- Durée de l'autorisation : 30 ans
- Echéance de l'autorisation d'exploiter : 12 septembre 2027

Carrière GRANITS D'ATRE - Commune de Saint-James



Carrière LAINE SAS CARRIERES – Commune de Montanel



7. Les zones Ae : les secteurs d'équipements publics en zone agricole

La zone Ae représente **116,7 ha** et correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectifs situés en zone agricole.

Sont ainsi classés en Ae les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif suivants:

- La lagune de Saint Aubin de Terregatte
- La lagune de Montanel
- Les locaux du Syndicat d'Eau à Saint-Aubin de Terregatte
- Le village vacances à Saint Laurent de Terregatte
- L'autoroute A84 et l'aire d'arrêt de Saint Aubin de Terregatte
- La Déchetterie et la plate forme de l'ETP à Saint-James

En zone Ae, sont autorisés :

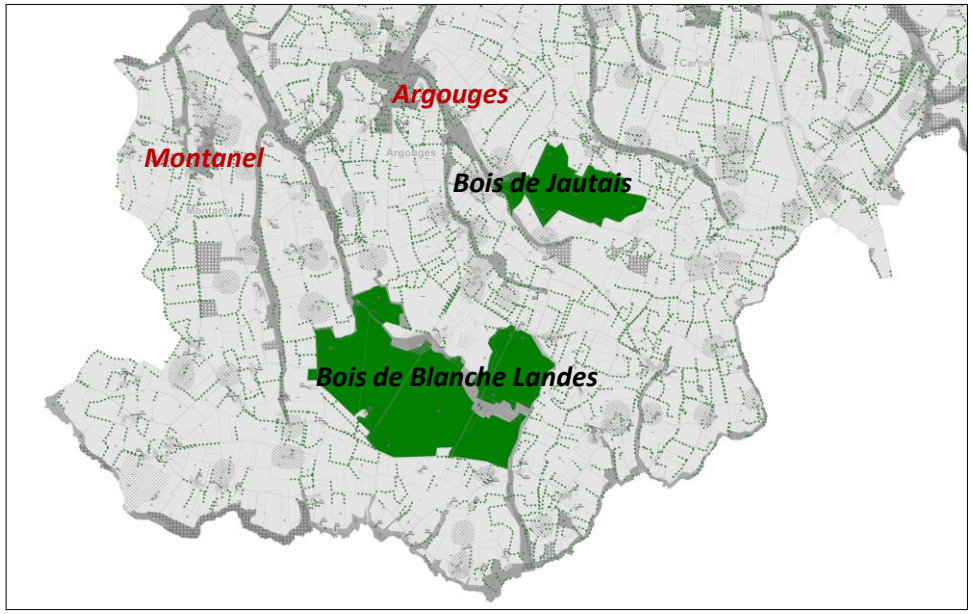
- Toutes les constructions neuves et les extensions du bâti existant à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les campings,
- Les installations d'accueil touristique liées à un logement existant ou une structure d'accueil touristique existante dans la limite de 6 emplacements ou installations (tentes – caravanes – roulottes – yourtes – tipis - ...) ; ils devront faire l'objet d'une autorisation et respecter toutes les règles existantes en matière de sécurité – d'assainissement des eaux usées – et présenter une bonne intégration au paysage environnant.

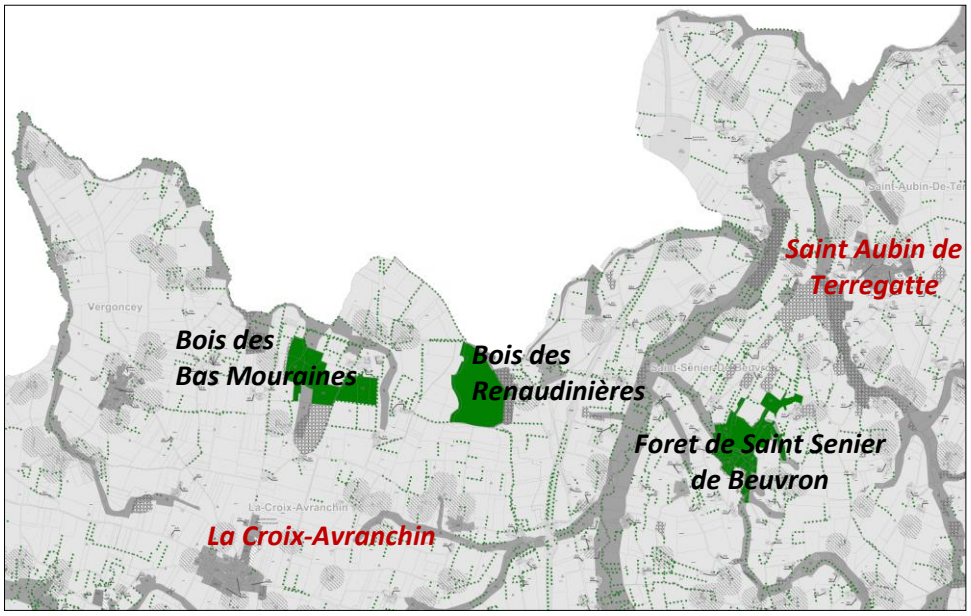
8. Les zones Nf : les secteurs naturels en gestion forestière

Le territoire communautaire comporte 5 secteurs boisés en festion forestière qui représentent 378,5 ha :

- 2 secteurs sur le territoire de la Croix-Avranchin : le bois des Bas Mouraines et le bois des Renaudinières
- 2 secteurs sur les territoires de Montanel/Argouges : le Bois de Jautaiset le Bois de Blanche Landes
- 1 secteur de foret sur le territoire de Saint Senier de Beuvron.

La gestion forestière consiste à envisager, sur le long terme, l'ensemble des opérations qui seront menées. Le document principal de gestion forestière en forêt privée est le plan simple de gestion. Du fait de leur spécificité, ces secteurs bénéficient d'une réglementation dédiée dans le PLUI.





9. Les zones Nj : les secteurs de jardins à préserver

Le projet de PLUI envisage de classer en « secteur naturel de jardins » **3,3 ha** de jardins :

- 14 parcelles de jardins situées dans le bourg de Montanel dans le but de les préserver de toute urbanisation. Ces parcelles identifiées en Nj et représentant 0,7 ha permettent de créer une bande paysagère en centre bourg et de mettre en valeur le présbytère.
- un espace de jardin au cœur de la ville de Saint-James : les jardins de Paluelle sur 2,6 ha

10. Les zones Nl : les secteurs d'équipement légers de loisir en zone naturelle

Le projet de PLUI englobe en zone Nl les secteurs destinés à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la Communauté de Communes présentant un caractère d'espace naturel. La zone Nl représente 4,9 ha.

Sont ainsi classées en Nl :

- Le plan d'eau des Goutelles à Monjoie
- Le plan d'eau du Grand Margotin à Carnet
- L'aire de loisirs de Saint Laurent de Terregatte
- Le cimetière Américain à Monjoie Saint-Martin
- Le cimetière à Montanel

Le règlement de la zone Nl autorise, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un local de permanence nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

I. Etape 7 : identification des éléments de paysage à préserver au titre de la loi Paysage et des boisements répertoriés

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la Communauté de Communes de Saint-James a procédé à l'inventaire du bocage sur l'ensemble de son périmètre. Ces inventaires sont réalisés à l'échelle communale. Leurs objectifs principaux étaient de quantifier le bocage puis de qualifier le rôle de chaque haie et talus dans la lutte contre l'érosion. Les inventaires réalisés sont le fruit de l'analyse de plusieurs données qui ont été croisées : l'expérience et la connaissance des élus communaux sur le territoire de leur commune, des repérages sur le terrain et puis des recoupements avec divers documents : carte IGN, photographie aérienne, documents d'urbanisme existants, …

A la suite de ces inventaires, il a été possible d'attribuer via le PLUI différentes protections au bocage et aux boisements en fonction de leur statut :

- **les espaces boisés classés**
- **les espaces paysagers (haies, bosquets) protégés au titre de la loi Paysage**

1. Les espaces boisés classés

Repérés par une trame, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLUI recense 55,51 ha d'espaces boisés classés.

2. Les haies et bosquets identifiés et protégés au titre de la loi Paysage

L'inventaire réalisé par la Communauté de Communes dans le cadre de l'élaboration du PLUI a identifié **679 km de haies** (bocagères, ripisylve et ornementales) dont 79% de haies bocagères, et **565,8 ha de boisements et bosquet d'intérêt paysager**. Cette identification a donnée lieu à de multiples débats qui ont abouti à un consensus sur les haies et boisements à préserver dans le PLUI au titre de la loi Paysage (article L123-1-5, 7°).

Le projet de PLUI, conformément au PADD et afin de répondre aux objectifs de maintien de la qualité de l'eau, prévoit donc la préservation :

- De 679 km de haies :
    - les haies très importantes dans la lutte contre l'érosion et le ruissellement
    - les haies importantes ripisylves
    - les haies reconnus d'intérêt pour des considérations écologiques et environnementales (biodiversité, brise-vents, …)
- Des bosquets les plus significatifs du paysage local pour 565,8 ha

La protection des haies et des bosquets identifiés est également relayée dans le réglement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- Dans les OAP, le schéma d'aménagement identifie l'emplacement des haies et bosquets à préserver

- Le règlement du PLUI rappelle dans le chapeau de chacune des zones que : *« Toute atteinte aux haies identifiées sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration ».*
- Le règlement du PLUI réserve dans les Dispositions Générales une partie « élément de paysage à préserver » qui indique :
  - *Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.I., en application de l'article L123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.*
  - *Tout arrachage de haies identifiées sur le PLUI est soumis à déclaration préalable en mairie.*
  - *Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé doivent être précédés d'une **déclaration préalable**. L'arrachage ponctuel d'une haie ou la démolition d'un talus pourra être autorisé dans le cadre de la **création d'un accès** par unité foncière ou lors d'un **regroupement parcellaire**.*
  - *En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies exceptionnellement autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies (à l'aide d'essences locales) **de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents** : en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.*

J. Les autres éléments à prendre en compte dans le PLUI

1. Les marges de recul

Rappellons que la loi « Barnier » interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes. Sur le territoire de la Communauté de Communes de Saint-James, **l'autoroute A 84, la RD998 et la route départementale RD40 sont classées routes à grande circulation. Les marges de 100m pour l'A84, et de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD40 sont donc reportées sur le plan de zonage.** De même, le règlement écrit indique qu'une marge de recul de 100m ou de 75m devra être respecter pour toute les nouvelles constructions à partir de l'axe de ces voies.

2. Les risques identifiés

Au titre de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et de la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI doit prendre compte les risques identifiés. La Communauté de Communes de Saint-James est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 2006) pour un certain nombre de risques. La définition de ces risques a été transmise dans le Porter à Connaissance du préfet.

Suite à ces dispositions et à l'état initial de l'environnement, sont pris en compte dans le PLUI :

- **Le Risque naturel inondation** : d'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, deux communes sont recensées comme étant soumises à des risques naturels : Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte pour le risque inondation. En ce qui concerne le risque inondation, l'intercommunalité est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sélune en cours d'approbation notamment les communes de Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte et Saint-Senier-de-Beuvron. Dans le projet de PLUI, il a été défini un zonage approprié empêchant d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables. Le PPRI ainsi que les cartes de l'Atlas

sont annexés au dossier de PLUI.

- **le Risque technologique du à la rupture des barrages à voûte de Vezins et de La Roche-qui-Boit :** sur les communes de Saint-Aubin-de-Terregatte et Saint-Laurent-de-Terregatte.
- **Le Risque « Transport de matière dangereuse »** : Il convient de considérer que le risque de transport de matière dangereuse est potentiellement existant sur tout type d'axes routiers et l'A84, la RD 40, la RD 30 et la RD 998 qui traversent le territoire. L'élaboration du PLUI en a tenu compte même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas expressément. La marge de recul de 75 mètres afférente à l'A84 et la RD40, classées Routes à Grande Circulation sont matérialisées sur le zonage.
- **Le Risque lié à la présence d'une canalisation de gaz traversant les communes de Vergoncey et La Croix-Avranchin :** Le PLUI en a tenu compte, cette canalisation de gaz est inscrite dans le PLUI au titre des servitudes d'utilité publique I3 « Canalisation de transport de gaz DN100 Caen – Saint-Lô ».

3. Les nuisances identifiées

a) LES NUISANCES SONORES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, **le PLUI indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions**. Sur la Communauté de Communes de Saint-James, l'A84 est classée routes à grande circulation. Une marge de recul de 100m est imposée pour toute nouvelle construction. Comme elle est source de nuisances sonores, le plan de zonage identifie une bande de 100m de part et d'autre de la voie à l'intérieur de laquelle des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux nouvelles constructions. Un décret du 26 octobre 2012 à déclassé la RD40 concernant le classement sonore.

b) LES ACTIVITES INCOMPATIBLES AVEC L'HABITAT

Le PLUI identifie une zone d'activités spécifique : **la zone Uz** susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elles regroupent des **activités à caractère professionnel, commercial et artisana**l ne présentant pas de nuisances majeures. Les zones Uz représentent 49,7 ha soit 0,4 % du **territoire. 10 zones** sont concernées sur le territoire intercommunal :

- 2 zones d'activités à La Croix Avranchin
- 1 zones d'activités à Saint Aubin de Terregatte
- 1 zone d'activités à Hamelin (La minoterie)
- 1 zone importante d'activités communautaire à Saint-James : la zone de La Croix Vincent qui a une position stratégique à proximité de l'autoroute A84,
- 4 autres zones Uz au sein de l'agglomération de Saint-James mais de moindre importance.
- La zone communale de Beaufour.

La Commune de Saint-James prévoit de renforcer la ZA communale de Beaufour au nord du bourg de 5000 m². Le projet de PLUI prévoit donc cette éventualité en proposant 4 zones AUz :

- 1 zone AUz ouverte de 5,2 ha au Sud de Saint-James en continuité de la zone d'activités actuelle.
- 1 zone 1AUz fermée de 4,9 ha au Nord de Saint-James en continuité de la zone d'activités actuelle

- 1 zone 1AUz fermée de 3,5 ha au centre de la zone d'activités actuelle : elle se situe au centre de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités
- 1 zone 1AUz fermée de 3,2 ha à l'Ouest de la zone d'activités actuelle : elle se situe dans l'enveloppe urbaine de la zone d'activités le long de l'autoroute.

La disposition de ces 4 zones est le résultat d'une analyse croisée de 2 critères importants :

- ***Eloigner les nuisances des habitations de la zone Ua*** → il a été choisi de ne pas créer d'extension entre la zone urbaine Ua de Saint-James et le pôle d'activités existant le long de l'autoroute. Les espaces libres entre la zone d'activité et le pôle urbain Ua est constitué d'une zone bande naturelle avec une fonction de bande tampon, et de zones d'urbanisation future pour l'habitat
- ***L'emplacement en entrée de bourg et le long de l'A 84, en continuité de la zone d'activités actuelle***

c) LES NUISANCES EVENTUELLES

Par ailleurs, au titre des nuisances éventuelles :

- Servitude de type A5 relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.
- Servitude de type I3 et I4 relative aux lignes de transport gaz et électrique
  - Canalisation électrique 90 kV Launay-St-Brice ;
  - 400 kV Menuel-Launay et Launay Damloup ;
  - 225 kV Flers-Launay et Launay-Rance ;
  - 90kV Avranches-Launay, Boucey-Launay, Lairon-Launay ; Launay-Saint-Brice ; Launay-Vezins ;
  - Canalisation de gaz DN 100 Caen-Saint-Lô.
- Servitude de type AS1 relative à la protection des eaux potables.
  - Prise d'eau du Beuvron ;
  - Captage « Le Pont du Bateau ».
- Servitude de type PT2 relative aux communications téléphoniques.
- Servitude de type T7 relative aux sertivudes aéronautiques de dégagement.

4. La préservation du patrimoine bâti

Selon les conclusions du diagnostic, l'on rappelle que le territoire compte des secteurs et éléments bâtis patrimoniaux. Au-delà des centres-bourgs historiques qui présentent une qualité architecturale, l'on recense sur le territoire intercommunal :
Les manoirs et grandes batisses sont nombreux sur le territoire intercommunal,
sontnotamentà signaler sur le patrimoine le bâti suivant :

- La ferme du manoir (Saint-Senier-de-Beuvron) ;
- Le Moulin Livet (Saint-Laurent-de-terregatte) ;
- La Chauvinière (Saint-Aubin-de-Terregatte) ;
- Le manoir de Montjoie Saint-Martin ;
- Le manoir de la Chapelle Hamelin ;
- Le manoir de Carnet ;
- Le logis de Gault ;

- Le manoir d'Auberoche (Saint-James) ;
- Marigny.

Concernant le patrimoine archéologique, le règlement du PLUI prévoit un article dédié au titre des Dispositions Générales. Cet article énonce que des prescriptions particulières sont applicables dans ce domaine conformément aux textes applicables à l'archéologie.
Le règlement rappelle que:

"*Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".*
"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Par ailleurs, 8 bâtiments patrimoniaux sont frappés par la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques et qui engendre la mise en place d'un périmètre de protection des monuments historiques de 500m

- Périmètre du château de la Paluelle ;
- Périmètre de l'abbaye de Montmorel ;
- Manoir de Dougeru et le Colombier ;
- Château de la Paluelle ;
- Polissoir dit « La Pierre Saint-Benoit » ;
- Manoir au lieu dit « le Guénarais » ;
- Chapelle Sainte-Barbe ;
- Château de Boucéel

5. Les emplacements réservés

Le PLUI comporte 3 emplacements réservés :

Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés:	Bénéficiaire:	Surperficie
1 - Extension champ de foire St James	Commune	46298m²
2 - Voie de liaison St James	Commune	5315m²
3 - Liaison douce	Commune	1176m²

III. Synthèse des appellations des zones et des surfaces proposées dans le PLUI

Zone	qualification	Surface (ha)		%	
Ua	Secteurs urbanisés en agglomération	188	U **320,2**	**2,2%**	
Ue	Secteurs d'Equipements publics et d'intérêt collectif.	54,3			
Uh	Secteurs de hameaux	28,2			
Uz	Secteurs économiques	49,7			
AU	Secteurs d'extension des agglomérations et des bourgs Zones d'urbanisation future ouverte et desservies à leur périphérie Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les OAP	24,4	AU **41,2**	**0,3%**	**2,5%**
AUz	Secteurs d'extension réservée aux activités économiques Zones d'urbanisation future ouverte et desservies à leur périphérie	5,2			
1AUz	Secteurs d'extension fermée réservée aux activités économiques. Nécessitent une modification du PLU.	11,6			
A	Secteurs agricoles	11 337,8	A **11 732,9**	**79,8%**	**97,5%**
Ae	Secteurs d'Equipements publics et d'intérêt collectif en zone agricole	116,7			
Al	Secteurs agricoles affectés aux **activités liées aux loisirs** ne nécessitant pas de constructions importantes	2,3			
Ah	Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole et présentant une valeur patrimoniale	250			
Ab	Secteurs agricoles inconstructibles présentant des enjeux urbains et paysagers liés à la proximité de pôles urbains et des bourgs.	26,1			
N	Secteurs naturels	2142,9	N **2 599,6**	**17,7%**	
Nc	Secteurs de carrières	24,7			
Ne	Secteurs d'Equipements publics et d'intérêt collectif en zone naturelle	4,2			
Nh	Secteurs de constructions existantes dispersées en zone naturelle	41,1			
Nj	Secteurs de jardins	3,3			
Nf	Secteurs naturel en gestion forestière	378,5			
Nl	Secteurs naturel affectés aux **activités liées aux loisirs** ne nécessitant pas de constructions importantes	4,9			

Les chiffres présentés ci-dessus sont arrondis au dixième.

IV. Synthèse de la Méthodologie et de la stratégie adoptée

Cette partie présente de façon synthétique la stratégie du PLUI en terme de consommation foncière estimée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Saint Jamais

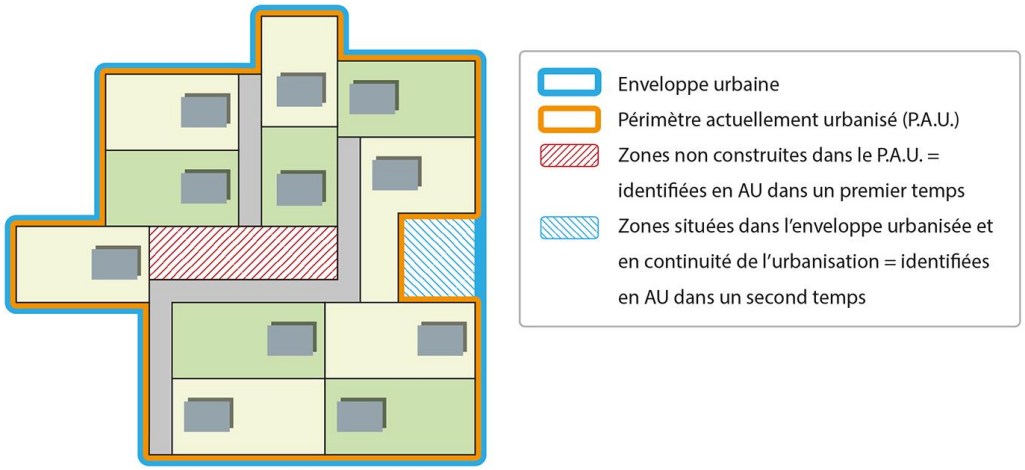
A. La méthodologie adoptée pour le PLUI

⇨ **<u>En 1er lieu</u>** sur l'identification **des dents creuses, des espaces densifiables** (parcelles importantes) et des zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein des **périmètres actuellement urbanisés** de l'agglomération puis des villages et bénéficiant de la proximité des réseaux = stratégie d'urbanisation à court/moyen terme

⇨ **<u>En 2ème lieu</u>** : sur la définition des **possibilités d'évolution des constructions existantes** dans les secteurs de constructions isolées (extensions ? annexes ?)

⇨ **<u>En 3ème lieu</u>** : sur la définition de zones AU comprises dans **l'enveloppe urbaine** et situées en continuité de l'urbanisation. Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux = stratégie d'urbanisation à moyen/long terme

⇨ **<u>En 4ème lieu</u>** : sur le classement en **zone agricole inconstructible** des secteurs d'enjeux urbains situés en frange agricole = stratégie d'urbanisation à long terme



B. La stratégie adoptée pour le calcul des zones AU

Proposer un potentiel en extension 2 fois moins important basé sur une production de logements ayant pour référence une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,5 logements autorisés par an.

Pourquoi ?

Cette solution évite de "Figer" les périmètres. Elle repose sur une <u>gestion communautaire</u> des zones AU.

Le but recherché est davantage de souplesse. Le territoire doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et des multiples hypothèses de développement possibles. Par exemple, il est possible qu'une commune qui dispose de zones AU n'accueille pas de nouveaux habitants, contrairement à une commune voisine qui, elle, a épuisé son potentiel AU plus rapidement que prévu.

A l'échelle d'un territoire communautaire de 12 communes, il s'agit d'anticiper et de ne pas cadenacer le développement urbain s'il est constaté qu'une conmmune a un rythme de construction plus important qu'une autre.
Le PLUI est donc fondé sur une répartition qui se veut équilibrée des zones AU sur toutes les communes en fonction de leur importance, mais aussi sur une souplesse affichée et permettant de faire évoluer le PLUI à moyen et long terme.
C'est pourquoi il est proposé que le conseil communautaire se réunisse annuellement pour faire le bilan des besoins et du potentiel restant par commune et engager éventuellement une révision du PLUI. Les zones AU proposées sont donc toutes ouvertes. Et représentent 50% du besoin foncier estimé par le SCOT.

Comment intégrer cette solution dans le PLUI tout en tendant vers l'objectif du SCOT de 40,9 ha – 53,17 bonus compris?

⇨En affichant le potentiel global de 40,9 ha – 53,17 bonus compris dans le PADD

⇨ En comparant les données du SCOT 2003-2009 (25 logements/an pour la Communauté de communes de Saint-James) au regard du nombre de logements autorisés à être construits ces 11dernières années (2002-2013) afin de déterminer le nombre moyen de logements à produire par an pour le PLUI :

Selon les données du diagnostic du SCOT, la communauté de communes a produit une moyenne de :
- **25 logements/an de 2003 à 2009**

L'on constate une nette augmentation du nombre de logements ces dernières années par rapport au constat précédent présenté dans le diagnostic du SCOT : + 24,4 logements par an.

Ces 11 dernières années (2002-2013) sur le territoire communautaire de Saint-James, la construction de **558 logements** a été autorisée soit une moyenne de **49,4 logements/an.**

⇨ Au-delà des 41,2 ha de zones AU proposés dans le PLUI (Habitat et activités), en Indiquant dans les O.A.P les secteurs d'extension future privilégiés de chaque commune et en interdisant dans ces secteurs les constructions agricoles.

⇨ En mettant sur le plan de zonage les besoins sur les terrains AU que chaque commune est en mesure de définir comme terrains à bâtir

→soit environ 60% des besoins définis par le SCOT pour les 10 prochaines années, soit 24,4 ha pour l'habitat.

⇨ En permettant un potentiel AU supérieur à 2 ha pour les communes les plus importantes autres que Saint-James et qui bénéficient de forces vives (commerces, services, équipements publics) :

- Saint Laurent de Terregatte / Saint Aubin de Terregatte / La Croix-Avranchin / Argouges

C. Synthèse des surfaces consommées dans le projet de PLUI

Zone AU Habitat Ouvertes		Surface(Ha)	Potentiel logements	Situation de la zone AU
Hamelin	0 zone	-	-	-
Saint-Laurent de Terregatte	2 zones	1,5	15	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint-Aubin de Terregatte	2 zones	1	10	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		0,8	8	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint Senier de Beuvron	1 zone	0,5	5	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montjoie Saint-Martin	1 zone	1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Vergoncey	0 zone	-	-	-
La Croix -Avranchin	1 zone	1,8	18	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Villiers-Le-Pré	1 zone	0,7	7	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Argouges	1 zone	1,2	12	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montanel	0 zone	-	-	
Carnet	0 zone	-	-	
Saint-James	3 zones	5,9	87	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		5,2	77	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		3	44	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
	12	**24,4** *(arrondi)*	**318 logements**	

Zone de développement des activités économiques	Surface (ha)	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
1AUz	11,6	Zone Fermée -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
AUz	5,2	Zone Ouverte -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
TOTAL	**16,8 ha**	

V. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement

A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 »

Le Grenelle de l'Environnement se décline dans plusieurs textes. Chacun définit des éléments complémentaires :

- La loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, dite **"Loi Grenelle 1"**, définit les objectifs à atteindre. Le projet de loi a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en août 2009.
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite **"Loi Grenelle 2"**, propose des outils pour atteindre les objectifs du Grenelle 1. Elle indique les incidences sur les différents textes de loi concernés par le Grenelle. Le projet de loi a été adopté par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en juin 2010.
- La loi de finances constitue le troisième volet du dispositif Grenelle. Elle détermine les moyens financiers mobilisables pour mettre en oeuvre le Grenelle de l'Environnement. Elle est actualisée chaque année.

B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLUI

1. Des objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue

Cet objectif global est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel du territoire intercommunal Saint Jamais préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes, de garantir les échanges écologiques et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques.Sur le territoire intercommunal l'on identifie dans le PLUI et notamment sur le zonage différentes entités qui **constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale** :

- 2142,9 ha d'espaces naturels purs (hors secteurs construits)
- 55,5 ha d'espaces boisés classés
- 679 km de haies d'intérêt paysager et 565,8 ha de bosquets protégés au titre de la loi Paysage

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLUI vise à <u>reconstituer un réseau écologique cohérent</u>, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLUI via les zones <u>N</u>** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pourle territoire intercommunal de Saint-James, les zones N ont été identifiées pour intégrer :

- Les espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Les zones humides, liées aux espaces naturels protégés au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue, au titre de corridors écologiques.
- Les Espaces boisés classés
- Les haies et bosquets d'intérêt paysager
- Les cours d'eau

2. Des objectifs en matière d'énergie

Le Conseil européen de mars 2007 a résolu d'ici à 2020 de :

- Réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre
- Porter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de l'Union Européenne à 20%
- Améliorer l'efficacité énergétique de 20% ;

A leur échelle, les PLUI doivent tendre vers ces objectifs et donc favoriser le recours à des énergies renouvelables .Le PLUI Saint Jamais intègre dans son règlement écrit via l'article 11 des dispositions visant à autoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable notamment les panneaux solaires.

Chapitre 6 : Prise en compte du cadre législatif et règlementaire

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

A. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Le PLUI de la Communauté de communes de Saint-James prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités. Il propose un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, développement démographique et accueil de la population, rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'urbanisation présentés. Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée s'appuyant clairement sur les principes de développement durable. Il fixe également comme objectif la diversification de l'habitat pour garantir une plus grande mixité sociale et en particulier le développement du logement social.

En outre, les orientations intègrent la nécessité de préserver les espaces naturels et les paysages par des mesures règlementaires fortes de protection.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

B. L'article L. 121-1

« Les […] plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLUI présentés au chapitre 3 et suivants respectent les dispositions du L. 121-1 du code de l'urbanisme. Basés sur les orientations définies au PADD, ils s'appuient sur le respect des dispositions de cet article et notamment :

- ***L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et développement de l'espace rural :***
  Le PLUI s'est attaché à définir en priorité les secteurs de renouvellement urbain qui, par leurs potentiels, permettent de limiter les besoins en extension. Il a ainsi été identifié 8000 m² de potentiel en renouvellement urbain. Le développement du secteur rural est clairement maîtrisé, le PLU ne proposant aucune extension des zones bâties concernées.
- ***L'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***
  Le PLUI s'est appuyé sur une évaluation environnementale permettant notamment d'identifier les milieux sensibles à préserver. Le zonage proposé s'appuie sur la nécessité de concilier développement agricole et protection de l'environnement.
- ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale***
  Le PLUI s'est appuyé sur les objectifs de développement définis à l'échelle du territoire intercommunal. Il prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines que ce soit par un zonage spécifique au PLUI (équipements, activités…) ou par la mise en œuvre de principes de développement urbain intégrant ces principes. Le projet permet de satisfaire aux besoins futurs en lien avec l'intégration intercommunale dans les agglomérations notamment au regard du nécessaire équilibre entre développement de l'habitat, de l'emploi et adéquation avec les équipements. Il s'appuie sur un objectif majeur de développement de la mixité sociale. Enfin, le projet s'inscrivant dans une démarche durable de développement, il a été bien évidemment intégré à la réflexion sur l'urbanisme l'adéquation avec les réseaux de transport et la gestion des eaux.
- ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces et la maîtrise des besoins de déplacement,***
  Un des fondements de ce PLUI repose sur la maîtrise de la consommation d'espaces. Les objectifs de densification et les réflexions de renouvellement urbain garantissent une utilisation économe des espaces. Signalons que les surfaces AU destinées à l'habitat sont limitées à 24,4 ha et les espaces densifiables englobent 10,5 ha, pour un objectif de 44,5 logements par an.
- ***la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores,***
  Le PLUI propose un ensemble de dispositions visant à inscrire le développement intercommunal dans une perspective de gestion durable au regard de l'environnement notamment en imposant les démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme dans les projets d'aménagement. Cela garantit une très bonne prise en compte des milieux et des contraintes environnementales comme des nuisances.
- ***La préservation des espaces, la sauvegarde du patrimoine bâti***
  Le PLUI propose un ensemble de dispositions en la matière visant à assurer une protection des espaces les plus sensibles. Il va plus loin en identifiant et protégeant les espaces verts à préserver en zone urbaine et renforce la protection du maillage bocager par la définition d'un linéaire de haies protégées d'environ 679 km auquels s'ajoutent 565,8 ha de bosquets à préserver au titre de la loi Paysage et la définition de 55,5 ha d'espaces boisés classés.
- ***La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature***
  Le PLUI identifie et prend en compte l'ensemble des risques recensés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte.

Le PLUI s'appuie clairement sur une démarche durable du développement au travers de l'ensemble des orientations définies par le PADD. Ce projet adopte des mesures de protection et des principes urbains intégrant les approches environnementales, le volet social et économique.

C. L’article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes […].
Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. […].

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. […] ».

Le PLUI de Saint-James répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d’aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs du Conseil communautaire en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré, dans le cadre d’une démarche participative en tenant compte des contraintes d’urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.
Il prévoit d'autre part, la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLUI doit être compatible avec les différents documents supra communaux s’appliquant sur le territoire et inscrits au L. 123-1. Ce principe a été pris en compte dans l’élaboration du PLUI.

Le **SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel** est approuvé depuis le 18/08/13, le PLUI qui ne serait pas compatible avec ce document devra être révisé dans un délai de 3 ans. Afin d'éviter cette révision, en fonction de l'avancement des différentes procédures, le PLUI vise d’ores et déjà assurer une cohérence entre son contenu et celui du SCoT.

Au-delà du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d’aménagement et de programmation ainsi que les annexes au dossier assurent une parfaite prise en compte des orientations définies dans les documents supra communaux en vigueur :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel (SCOT)
- Les Schéma Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de Loire-Bretagne et Seine-Normandie (SDAGEs)
- Les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Sélune et du Couesnon (SAGEs)
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS)
- Plan Climat Energie Territorial (PCET)
- Schéma de Développement durable de la vallée de Sélune
- Le Schéma de Développement touristique
- Le Schéma Départemental des aires de covoiturage
- Le Schéma de Développement Commercial de la Manche
- Le Plan de gestion des déchets ménagers et assimilés (PGDMA)
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

II. La compatibilité du PLUI avec les documents supracommunaux

A. Le PLUI compatible avec le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel

Rappellons que le PADD du PLUI de Saint-James doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT de la Baie du Mont Saint-Michel en cours d'élaboration. Ce dernier affiche pour la Communauté de Communes du canton de Saint-James la méthodologie a adopter pour déterminer le besoin foncier des 10 prochaines années. **Ce besoin a servi de base à la détermination des surfaces des zones AU nécessaires dans le PLUI.**

Explications :

- Le SCOT est basé sur un constat de population de 1999-2006 à 6952 habitants avec une progression de 0,43% par an. Mais on constate aujourd'hui que la population annoncée par l'INSEE en janvier 2013 est de 7300 habitants.
- Le schéma de secteur réalisé par le SCOT a été élaboré sur une donnée de production de logements neufs sur la période 2003/2009 de 154 logements neufs avec une projection à 10 ans de 25 logements/ an à produire sur 40,9 ha attribué, 53,17 ha bonus compris
  Cependant, le bureau d'études IDEA RECHERCHE qui a réalisé le diagnostic socio-démographique du PLUI nous indique une production nettement supérieure d'environ 30 à 40 logements neufs produits par an, ce qui est cohérent avec le chiffre avancé par l'INSEE de 7300 habitants en janvier 2013.

Ces 11 dernières années (2002-2013) sur le territoire communautaire de Saint-James, la construction de **558 logements** a été autorisée
soit une moyenne de **49,4 logements/an.** L'on constate une nette augmentation du nombre de logements ces dernières années par rapport au constat précédent présenté dans le diagnostic du SCOT : + 20 logement par an.

L'association de ces 2 périodes nous donne bien un indicateur de production de logements à 10 ans (2003-2013).
La projection à faire sur 10 ans n'est pas de 25 logements/an mais de 45 logements/an.

Au regard des objectifs du SCOT fixés pour la Communauté de communes de Saint-James (40,9 ha et 53,17 avec le bonus)
et du potentiel de 10,5 ha (117 logements sur 10 ans) dégagé en dents creuses
2 hypothèses ont été analysées et débattues lors de l'élaboration du PLUI :

Hypothèse 1 : Appliquer le SCOT à la lettre soit 40,9 ha - 53,17 ha bonus compris, en aboutissant à plus de surfaces AU que le projet actuel sachant que :

La base de calcul du SCOT est établi sur une période de construction de référence : la période 2003-2009 pendant laquelle il était construit 25 logements neufs par an sur le territoire intercommunal. Or, depuis 2009, le rythme de construction à considérablement augmenté et atteint les 49,4 logements neufs par an.

Hypothèse 2 : Proposer un potentiel en extension 2 fois moins important basé sur une production de logements ayant pour référence une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,5 logements autorisés par an.

Pourquoi ?

Cette solution évite de "Figer" les périmètres. Elle repose sur une gestion communautaire des zones AU.

Le but recherché est davantage de souplesse. Le territoire doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et des multiples hypothèses de développement possibles. Par exemple, il est possible qu'une commune qui dispose de zones AU n'accueille pas de nouveaux habitants, contrairement à une commune voisine qui, elle, a épuisé son potentiel AU plus rapidement que prévu.

A l'échelle d'un territoire communautaire de 12 communes, il s'agit d'anticiper et de ne pas cadenacer le développement urbain s'il est constaté qu'une conmmune a un rythme de construction plus important qu'une autre.

Le PLUI est donc fondé sur une répartition qui se veut équilibrée des zones AU sur toutes les communes en fonction de leur importance, mais aussi sur une souplesse affichée et permettant de faire évoluer le PLUI à moyen et long terme.

C'est pourquoi il est proposé que le conseil communautaire se réunisse annuellement pour faire le bilan des besoins et du potentiel restant par commune et engager éventuellement une révision du PLUI. Les zones AU proposées sont donc toutes ouvertes. Et représentent 50% du besoin foncier estimé par le SCOT.

Comment intégrer cette solution dans le PLUI tout en tendant vers l'objectif du SCOT de 40,9 ha – 53,17 ha bonus compris ?

⇨ **En affichant le potentiel global de 40,9 ha et de 53,17 bonus compris dans le PADD**

⇨ **Au-delà des 41,2 ha de zones AU proposés dans le PLUI, en Indiquant dans les O.A.P les secteurs d'extension future privilégiés de chaque commune et en interdisant dans ces secteurs les constructions agricoles.**

⇨ **En mettant sur le plan de zonage les besoins sur les terrains AU que chaque commune est en mesure de définir comme terrains à bâtir**

→ soit environ 60% des besoins définis par le SCOT pour les 10 prochaines années, soit 24,9 ha pour l'habitat.

⇨ **En permettant un potentiel AU supérieur à 2 ha pour les communes les plus importantes autres que Saint James et qui bénéficient de forces vives** (commerces, services, équipements publics) :

- Saint Laurent de Terregatte / Saint Aubin de Terregatte / La Croix-Avranchin / Argouges

Pour mettre en oeuvre cette solution il faut:

Afficher le potentiel de dents creuses dans chaque bourg et hameaux

Délimiter les terrains dont on est "sûr"

Organiser un "Tour de table" annuel pour faire l'état des lieux des projets urbains et, par conséquent, des besoins en foncier

Mettre en oeuvre une modification du PLUI tous les 3 ans pour proposer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs au regard des permis accordés en zone U, des projets réalisés et des projets bien identifiés.

Au regard de sa cohérence avec le territoire, l'hypothèse 2 a été retenue

Le projet de PLUI propose un potentiel à construire de **44,5 logements/an** soit 446 logements tout en respectant la surface plafond du SCOT de 53,17 ha :

- 318 logements sur les 24,4 ha de zones AU
- 117 logements en dents creuses

B. Le PLUI compatible avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le conseil général de la Manche et l'Etat se sont engagés dans le co-pilotage et la réalisation d'un plan départemental de l'habitat (PDH) tel que le prévoit la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Actuellement, plus d'un tiers des départements sont d'ores et déjà engagés dans cette démarche «PDH». Elaboré pour une durée de 6 ans, l'objectif de cette démarche est d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du territoire départemental, d'offrir un cadre de référence et de coordonner à l'échelon départemental les réponses apportées par les différents acteurs en matière d'habitat.
Le PDH de la Manche est actuellement en cours d'élaboration. Le lancement de la démarche a eu lieu le 15 juin 2011.

Ces orientations visent notamment à faire du département un territoire attractif en favorisant un habitat adapté pour accueillir de nouvelles populations et promouvoir un développement durable des territoires. **Il convient d'assurer une cohérence entre les orientations du PDH et le projet de PLUI en menant une réflexion prospective.**

Le projet de PLUI inscrit dans le PADD la volonté de « Maitriser la production de logements » dont voici les grandes orientations :

- **Deux scénarios de développement en matière de démographique et de production de logements ont été proposés en débat :**
  - un scénario au fil de l'eau de stabilité démographique à 7325 habitants qui nécessite une production annuelle moyenne de 30 logements neufs en résidence principale.
  - un scénario de développement à 8000 habitants, ***soit 0,9% d'évolution*** démographique annuelle, qui nécessite une production annuelle moyenne d'environ 44,5 logements neufs en résidence principale.
    → **Le scénario retenu est le second scénario** qui prend en compte le constat très récent de l'augmentation démographique du canton : 8000 habitants en 2023 avec une production moyenne de 44,5 logements neufs à l'échelle du canton.

- **Un objectif de densification de l'habitat dans les zones agglomérées ou par constitution de nouveaux pôles urbanisés pour les communes qui ne présentent pas de secteurs agglomérés suffisamment constitués (Saint-Senier-de-Beuvron, Villiers-le-Pré, Hamelin)** :
  - en limitant la possibilité de construction neuves en dents creuses dans les hameaux à 5% de la production annuelle moyenne,
  - en se fixant pour objectif de renforcer de 4 points le taux de la population agglomérée en 10 ans et de dépasser le taux de 50% à 20 ans sur l'ensemble du territoire.
  -
- **Un objectif de densification globale des opérations à 11 logements/ha en moyenne à l'échelle communautaire avec des densités variables :**
  - de 10 logements/ha minimum dans les pôles communaux et les deux communes associés à Saint-James, les deux pôles secondaires,
  - de 15 logements/ha minimum dans l'agglomération de Saint-James.

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

- **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 maîtrisée dans le temps en affectant une part du potentiel d'extension urbaine en zone agricole.
  - par la mise en œuvre d'une politique de développement des réseaux de communication et d'informations sur l'ensemble des pôles d'habitat à terme en cohérence avec le schéma départemental de desserte des réseaux de communication numérique.

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

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

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

<u>En matière de production de logements neufs :</u>

- d'organiser les opérations de logements en extension des agglomérations existantes et dans les hameaux identifiés
- De mettre en œuvre une programmation tri annuel dans les préférentiellement dans les secteurs Ab identifiés sans réserves de rester en cohérences avec les objectifs du Scot, soit une consommation maximale de 52,3 ha (dents creuses et extensions) à l'échelle du PLUI.
- De maintenir le niveau global de locatif public et privé existant en facilitant le développement d'opérations de locatifs publics dans toutes les communes suffisamment équipées.
- D'orienter la production globale vers une densification des opérations
- De faciliter la réhabilitation du bâti ancien

C. Le PLUI compatible avec les SDAGEs Loire-Bretagne et Seine-Normandie

Le SDAGE Loire-Bretagne

La communauté de communes de Saint-James fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne 2010-2015. Le SDAGE 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration.

Les communes situées dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivantes : Villiers le Pré, Carnet, Argouges et Montanel.

Le SDAGE Seine-Normandie

La communauté de communes de Saint-James fait également partie du périmètre du SDAGE Seine-Normandie 2010-2015, approuvé le 20 Novembre 2009.

Les communes suivantes sont inscrites dans le périmètre du SDAGE : Vergoncey, Saint-Sénier-de-Beuvron, Saint-Laurent-de-Terragatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Montjoie Saint-Martin, la Croix-Avranchin, Hamelin. En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Ces deux SDAGEs reposent sur des objectifs identiques que sont :

Objectifs SDAGEs	***Compatibilité du PLUI***
Protéger les milieux aquatiques	Le PLUI intègre dans les zones N (naturelles) les cours d'eau présents sur le territoire communal ainsi que les zones humides identifiées. Le règlement du PLU rappelle la spécificité des zones naturelles du fait de leur qualité paysagère et écologique. A ce titre, les constructions y sont très limitées et presque exclusivement liées à l'entretien et à la gestion de ces espaces naturels.
Lutter contre les pollutions	Le PLUI tient compte de cette orientation générale en préservant la ressource en eau d'une façon générale via le zonage d'assainissement, le schéma directeur des eaux pluviales et la définition des zones naturelles.
Maîtriser la ressource en eau	Le PLUI tient compte de cette orientation générale en préservant la ressource en eau d'une façon générale via le zonage d'assainissement, le schéma directeur des eaux pluviales et la définition des zones naturelles.
Gérer le risque inondation	L'intercommunalité est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sélune en cours d'approbation notamment les communes de Montjoie-Saint-Martin, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Saint-Laurent-de-Terregatte et Saint-Senier-de-Beuvron. Dans le projet de PLUI, il a été défini un zonage approprié empêchant d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables. Le PPRI ainsi que les cartes de l'Atlas sont annexés au dossier de PLUI.

D. Le PLUI compatible avec les SAGEs de la Sélune et du Couesnon

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification locale de la politique de l'eau. Il a pour principal objectif la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau. Le SAGE est une application du SDAGE à une échelle hydrographique locale et cohérente. Ainsi, chaque SDAGE est « découpé » en plusieurs SAGEs. L'intercommunalité de Saint-James est située sur les périmètres du SAGE de la Sélune et du SAGE de Couesnon.

Le SAGE de la selune

Le SAGE Sélune a été approuvé le 20 décembre 2007. Les communes situées dans le périmètre du SAGE Sélune sont les suivantes : Saint-Sénier-de-Beuvron, Saint-Laurent-de-Terragatte, Saint-Aubin-de-Terregatte, Saint-James, Montjoie Saint-Martin, la Croix-Avranchin, Hamelin.

Le SAGE de Couesnon

Les communes situées dans le périmètre du SAGE DE Couesnon sont les suivantes : Vergoncey, Villiers le Pré, Carnet, Argouges et Montanel

Comme pour les SDAGEs, le projet de PLUI est compatible avec les grandes orientations et les objectifs fixés par le SAGE de Sélune et le SAGE de Couesnon en ce qu'il veille à proposer un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau.

E. Le PLUI compatible avec le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est créé par la loi Grenelle 2 portant engagement national de l'État pour l'environnement. La finalité du SRCAE est de définir les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Le SRCAE est en cours d'élaboration, l'étude a été lancée à l'été 2011. Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme…).

Le projet de PLUI, de façon prospective, est compatible avec les grandes orientations qui gouvernent les considérations climatiques et énergétiques dans la mesure où il intégre une réflexion globale sur la prise en compte des considérations environnementales et de santé au sens large comme par exemple :

- Mettre à jour le zonage d'assainissement
- Donner des préconisations dans le règlement quant à la réglementation accoustique des bâtiments
- Prévoir deux zones d'extension future pour l'accueil d'activités nouvelles éloignée des zones d'habitat
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés dans le Porter à Connaissance

De la même façon que le PLUI est, de manière anticipée, compatible avec le SRCAE en cours d'élaboration, il l'est par extension avec le PCET .

F. Le PLUI compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le « Schéma régional de cohérence écologique » (ou SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels). Il vise le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau. Il aura notamment pour mission d'identifier le tracé de la "Trame verte et bleue", voulue par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCE est actuellement en cours d'élaboration mais le projet de PLUI intègre l'objectif de l'identification d'une trame verte et bleue.

Sur le territoire intercommunal l'on identifie dans le PLUI et notamment sur le zonage différentes entités qui constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale :

- 2142,9 ha d'espaces naturels purs (hors secteurs construits)
- 55,5 ha d'espaces boisés classés
- 679 km de haies et 565,8 ha de bosquets d'intérêt paysager protégées au titre de la loi Paysage

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLUI vise à reconstituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLUI via les zones N qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

G. Le PLUI compatible avec le schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS)

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 permet aux Départements de s'engager dans la protection de leur patrimoine naturel et de leurs paysages. En effet, l'article L142 1 du code de l'urbanisme stipule que "le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles, boisés ou non".

Les espaces naturels sensibles du territoire intercommunal sont tous intégrés aux zones naturelles (N). Les zones N pures sans constructions représentent 2142,9 ha soit 14,6 % du territoire intercommunal. Les zones N ont été identifiées pour intégrer :

- Les espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Les zones humides, liées aux espaces naturels protégés au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue, au titre de corridors écologiques.
- Les Espaces boisés classés
- Les bosquets d'intérêt paysager et les haies
- Les cours d'eau

H. La prise en compte des autres documents supracommunaux

Le Schéma de Développement durable de la vallée de Sélune	Le projet de PLUI a été élaboré selon une démarche et une réflexion globale d'aménagement durable du territoire intégrant une diversité de thèmes transversaux : les besoin en équipements, le développement des activités, la sécurité des riverains par rapport aux voies, la préservation des ressources naturelles et agricoles, la valorisation des sites de loisirs, la continuité des sentiers de randonnées, etc.
Le Schéma de Développement touristique	Le Conseil général et Manche Tourisme ont décidé de fonder une nouvelle stratégie touristique opérationnelle à 5 ans, le Schéma de développement touristique 2011-2015. Ce Schéma est une feuille de route opérationnelle qui pose le rôle de chacun et les moyens d'une action en synergie dans les territoires. Le schéma de développement touristique est un document de référence pour tous les acteurs touristiques du département. Le PLUI prend en compte des considérations touristiques à l'échelle intercommunale : - Il identifie les éléments de patrimoine - Lui est annexé le PDIPR - Il identifie les aires naturelles de loisirs telles que l'étang des Gourelles, leur permettant aisni de se développer - Il envisage la création d'un champ de foire via un emplacement réservé au cœur de la ville de Saint-James
Le Schéma Départemental des aires de covoiturage	Le projet de PLUI a été élaboré tout en prenant en compte les grandes orientations et les objectifs fixés par le Schéma Départemental des aires de covoiturage. A son échelle, il œuvre en ce sens en identifiant le tracé de l'autoroute A84 et l'aire d'arrêt située au Nord de la commune.
Le Schéma de Développement Commercial de la Manche	Le projet de PLU a pris en compte le Schéma de Développement Commercial de la Manche dans le cadre de son élaboration. Il intègre une réflexion globale sur les zones d'activités présentes sur le territoire intercommunal et notamment sur la zone d'activités de la Croix Vincent à Saint James. Le règlement associé aux zones d'activités Uz veille à respecter l'esprit des lieux, à proposer des règles de hauteurs, de recul et de matériaux adaptés à une telle zone d'activités tout en formulant des prescriptions et des recommandations environnementales, paysagères et urbaines.
Le Plan de gestion des déchets ménagers et assimilés (PGDMA)	L'article R 123-14 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU comprennent à titre informatif les schémas des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.Le projet de PLUI a pris en compte le PGDMA dans le cadre de son élaboration et intègre en annexe un volet consacré aux déchets.
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGV)	Le projet de PLU a pris en compte le SDGV. Il intègre une réflexion globale sur l'accueil de toutes les populations et notamment les populations non sédentaires. La création d'un emplacement réservé pour l'accueil d'un champ de foire œuvre en ce sens en ce qu'il permettra notamment l'accueil de manifestations foraines.
Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)	Le projet de PLUI a été élaboré tout en prenant en compte les grandes orientations et les objectifs fixés par le PDALPD en faveur du droit au logement. A son échelle, il œuvre en ce sens.
Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)	Le PLUI prend en compte le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) dans la mesure où ce dernier constitue une annexe à part entière du PLUI.

III. Le respect des réglementations particulières

A. La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. A ce titre, elle vient en complément de la loi Littoral. Elle introduit un certain nombre de dispositions dans le Code de l'urbanisme dont le 7° de l'article L. 123-1 devenu 7° de l'article L. 123-1-5 depuis la loi Grenelle 2. Cette disposition permet au règlement d'«*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

1. Les éléments de paysage à protéger

C'est au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, alinéa 7° que le PLUI identifie et localise les éléments de paysage à protéger dont notamment les espaces boisés et les haies qui nécessitent d'être préservés :

- Les espaces boisés classés à préserver, conserver, créer sont identifiés dans le plan de zonage
- Les haies et les boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager sont répertoriées sur un plan annexé au règlement.

Les boisements classés : Le PLUI prévoit une surface de 55,5 ha d'Espaces Boisés Classés.
La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements d'intérêt paysager non classés mais préservés : le PLUI prévoit la préservation de **565,8 ha de bosquets identifiés** comme des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur. Ils doivent être maintenus, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout boisement défriché devra être compensé, c'est-à-dire, le plus souvent, remplacé par boisement d'essence similaire.

Les haies : les haies répertoriées au titre du patrimoine paysager représentent **un linéaire de 679 km**. Au même titre que les boisements d'intérêt paysager, elles doivent être maintenues, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue devra être compensée, c'est-à-dire, le plus souvent, remplacée par une haie d'essence similaire.

Le règlement du PLU assure la préservation des haies et des boisements d'intérêt paysager dans les Dispositions Générales :
« *Le territoire est également couvert par :*

- *Des espaces boisés classés qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.*
- *Des haies, boisements et végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° qui sont identifiés au plan de zonage* ».

2. Les secteurs et bâtiments à protéger

Le PLU tient compte des secteurs patrimoniaux à protéger en les identifiant et en leur attribuant différents moyens de protection.
Concernant le patrimoine archéologique, le règlement du PLUI prévoit un article dédié au titre des Dispositions Générales. Cet article énonce que des prescriptions particulières sont applicables dans ce domaine conformément aux textes applicables à l'archéologie.
Le règlement rappelle que:

"*Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".*
"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Par ailleurs, 8 bâtiments patrimoniaux sont frappés par la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques et qui engendre la mise en place d'un périmètre de protection des monuments historiques de 500m

- Périmètre du château de la Paluelle ;
- Périmètre de l'abbaye de Montmorel ;
- Manoir de Dougeru et le Colombier ;
- Château de la Paluelle ;
- Polissoir dit « La Pierre Saint-Benoit » ;
- Manoir au lieu dit « le Guénarais » ;
- Chapelle Sainte-Barbe ;
- Château de Boucéel

B. La loi relative à la lutte contre le bruit

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, **le PLU indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions**. Sur la communauté de commune de Saint-James, l'A 84 et la RD 40 sont classées routes à grande circulation. Une marge de recul de 75m est imposée pour toute nouvelle construction. Comme elle sont sources de nuisances sonores, le plan de zonage identifie une bande de 100m de part et d'autre de la voie à l'intérieur de laquelle des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux nouvelles constructions.

Rappel : Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (ex loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ») et le décret n° 2006-881 marquent un tournant dans la manière d'appréhender le problème de l'eau. Elle est fondée sur la nécessité d'une gestion globale, équilibrée et solidaire de l'eau induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages qui doivent concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie.

Plusieurs thématiques sont à prendre en compte :

- La préservation des zones humides
- Les cours d'eau
- L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- La ressource en eau
- Protection des eaux et des zones de baignade
- Protection des zones de pêche à pied récréative
- Protection des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquilliers

La loi sur l'eau a pour conséquence de renforcer le rôle des collectivités territoriales qui se voient dotées de nouvelles obligations notamment en matière d'assainissement. Elle aborde très clairement dans son principe, la **nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales**.

Le présent PLUI comporte en annexe 5 plusieurs documents qui portent directement sur ces préoccupations :

- le schéma directeur d'assainissement des eaux usées

- le plan du réseau des eaux usées et le rapport d'activités associé (sous forme d'une délibération)

- le guide sur l'assainissement non collectif

C. La loi Barnier

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, dite *« Loi Barnier »* interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes. Ainsi, dans la bande des 75 mètres, seules les plantations sont admises.

Sur le territoire de la communauté de commune de Saint-James, **l'autoroute A 84 et la route départementale RD 40 sont classées routes à grande circulation.** De même, le règlement écrit indique qu'une marge de recul de 100m (pour l'A84) ou de 75m devra être respecter pour toute les nouvelles constructions à partir de l'axe de ces voies.

Chapitre 7 : Méthodologie appliquée pour la réalisation de l'évaluation environnementale

A. Etat initial de l'environnement

1. Bibliographie

L'ensemble des données disponibles a été collecté auprès des communes, de la communauté de communes et des différents acteurs institutionnels présents sur le territoire :

- Porter à connaissance,
- SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie,
- SAGE Sélune et Couesnon,
- Service de l'eau potable, compétence distribution et production (SMAEP Baie Bocage et SIAEP Saint-Hilaire du Harcouët) – rapport annuel 2009,
- Service public d'élimination des déchets et assimilés – rapport annuel 2009,
- Dossier Départemental des Risques Majeurs,
- Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés de la Manche,
- ...

Des **contacts** avec les mairies et la communauté de communes ont été pris. Cette étape a permis d'établir la **présentation générale des caractéristiques environnementales** du territoire, **préalablement à l'inventaire sur le terrain.**

2. Inventaire sur le terrain

Une investigation sur le **terrain** a été réalisée sur les espaces à urbaniser dans le futur (zones AU et Ab).
Cet inventaire détaillé sur les zones AU et Ab, comporte :

- un état initial du réseau hydrographique et de ses annexes (*types d'écoulement, typologie de la végétation rivulaire, mares, étangs, plans d'eau, boisements alluviaux, types de zones humides, occupation du sol*),
- un inventaire des haies, des talus et des boisements (*qualité, valeur paysagère, organisation du maillage – corridors écologiques, potentiel d'avenir, typologie des boisements, taillis, bosquets, identification des arbres remarquables*),
- un inventaire des communautés végétales (*flore, recherche d'espèces d'intérêt patrimonial, habitats d'espèces, évaluation des dynamiques d'évolution des habitats*).

A l'échelle communale, les inventaires zones humides ont été réalisés par les structures porteuses des SAGE Sélune et Couesnon et l'identification des haies et bois a été réalisée par la communauté de communes.

3. Réunions – démarche AEU et Agenda 21

L'animation de réunions de concertation représente une étape importante de la démarche AEU et de la démarche d'Agenda 21. Les ateliers ont été organisés après la phase diagnostic, au stade du PADD et lors de la dernière phase et notamment sur les zones AU et l'élaboration des OAP.

a) REUNIONS DE CONCERTATION SUR LE DIAGNOSTIC ET LA DEFINITION DES ENJEUX

Les réunions de concertations ont été organisées sous forme d'ateliers dont les objectifs étaient :

- d'expliquer la démarche,
- de rappeler pour chaque thème (*eau, air, milieux naturels,…*) les grands enjeux à l'échelle nationale et internationale et le contexte juridique et réglementaire dans lequel les collectivités doivent s'inscrire (*Loi sur l'Eau, DCE, accord de Kyoto, Lois Grenelle 1 et 2 …),*
- de présenter le diagnostic (*support : PowerPoint, plans au 1/5000*),
- d'engager un débat afin d'enrichir le diagnostic (*prise en compte des connaissances locales*),
- d'identifier et de valider les enjeux en concertation avec les acteurs

Des ateliers ont été animés le 10 juin 2011. Ils porteront sur l'ensemble des thématiques traitées dans le cadre du diagnostic : réseau hydrographique, zones humides, AEP, EU, EP, milieux naturels, paysages, déchets, risques naturels, risques technologiques, nuisances, formes urbaines, cadre de vie, habitudes, déplacements, qualité de l'air, énergies renouvelables, HQE.

Ces ateliers intervenaient à la suite de ceux organisés dans le cadre de la démarche d'Agenda 21. Afin de différencier ces deux démarches (*AEU et Agenda 21*) et étant donné que la concertation élargie a eu lieu pendant les ateliers Agenda 21, les membres invités pour les ateliers AEU ont été restreints aux élus des communes.

La concertation initiée dans ce cadre a donc permis d'aboutir à un « diagnostic partagé ».

Ce diagnostic a servi ensuite de support pour engager la discussion et faire émerger les enjeux majeurs de la communauté de communes, ainsi que des objectifs qui en découlent.

b) REUNION DE CONCERTATION SUR LA TRANSCRIPTION DES ENJEUX DANS LE PLUI

Une deuxième série d'ateliers a été organisée. Ils ont eu pour but de :

- rappeler les enjeux validés lors des précédents ateliers,
- définir des objectifs et des orientations d'aménagement,
- proposer une transcription possible des enjeux et des objectifs dans les documents du PLUI.

Les apports issus de cette concertation ont servis ensuite de base aux élus pour l'élaboration du PADD, du règlement et des orientations spécifiques d'aménagement.

Une troisième série d'ateliers a été organisée spécifiquement sur les zones AU-Ab et les OAP afin de prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales (*zones humides, haies, faune, flore, risques, nuisances, assainissement, …*).

B. Justification des choix

Une analyse des choix adoptés a été réalisée, en lien avec le bureau d'études Paysages de l'Ouest, sur la base des enjeux environnementaux identifiés précédemment et au regard des orientations et principes d'aménagement déterminés par les élus.

C. Incidences et mesures compensatoires

L'évaluation des impacts du projet de PLUI a été effectuée selon deux échelles :

- une analyse à l'échelle du territoire,
- une analyse détaillée sur les zones AU et Ab.

1. Analyse à l'échelle du territoire

L'évaluation des impacts du projet de PLUI sur l'ensemble du territoire intercommunal a été effectuée pour chaque thématique traitée dans le diagnostic selon plusieurs échelles :

- une analyse du PADD,
- une analyse du règlement et du zonage,
- une analyse détaillée sur les zones AU et des orientations d'aménagement.

Ces analyses ont été effectuées en corrélant les enjeux environnementaux au regard du projet de PLUI : PADD, « Règlement écrit », zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une analyse plus ciblée est ensuite effectuée afin de vérifier si ces enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans la définition des périmètres des zones AU. Afin de faciliter la lecture de cette évaluation, l'analyse des impacts est présentée sous forme de tableau. Pour chaque thématique, sont également présentés les indicateurs de suivi ainsi que les données constituant l'état zéro.

2. Analyse à l'échelle des zones AU et Ab

Concernant les zones AU et Ab, une évaluation détaillée des impacts par zone a été effectuée sous la forme d'un tableau associé à une cartographie, présentant zone par zone :

- la localisation et le numéro de la zone,
- le type de zonage,
- la superficie,
- l'occupation du sol actuelle,
- l'impact et sa justification,
- les contraintes naturelles et réglementaires présentes sur la zone,
- les mesures correctives associées.

L'**analyse des impacts** des projets est réalisée **pour chaque zone à urbaniser (*AU et Ab*)** et fait l'objet d'une **classification** selon **trois niveaux**.

Les **impacts faibles** n'entraînent pas de perturbation significative en matière d'environnement.
Les **impacts moyens** peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont **justifiés** par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible… La mise en œuvre de **techniques appropriées** et/ou de **mesures correctives,** intervient **de manière essentielle dans l'appréciation du niveau de l'impact**. Ils nécessitent la mise en place de mesures correctives plus **lourdes** *(création de zones tampons par exemple)* qui doivent être respectées.

Les **impacts forts** génèrent des **perturbations** très importantes pour lesquelles aucune mesure corrective n'est possible. Le projet est remis en question *(redéfinition du périmètre, suppression de la zone…).*
Ces impacts sont directs et permanents dans la mesure où ils sont liés à l'urbanisation.

D. Suivi et évaluation

Des indicateurs d'évaluation ont été déclinés et permettront une analyse à long terme des impacts induits par le PLUI.

E. Résumé non technique

Le résumé non technique présente la synthèse des éléments de l'évaluation environnementale.

Chapitre 8 : Indicateurs de suivi

La majorité des indicateurs ont été présentés dans le chapitre « Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Afin de faciliter la lecture et l'utilisation des indicateurs, ils sont récapitulés dans le tableau ci-après.

THEMATIQUES	INDICATEURS	ETAT ZERO	OBJECTIFS A 10 ANS	SOURCE DE LA DONNEE
Population	Nombre d'habitants	7 325	8 000	INSEE
Habitat	Taux global de la population agglomérée (%)	43	47	INSEE + CC de Saint-James
	Taux de population dans les hameaux (%)	57	53	INSEE + CC de Saint-James
	Nombre de logements	3 601	4 047	INSEE
	Taux de logements locatifs (%)	35	36	INSEE
	Densité moyenne de l'habitat (logements / ha)	9	11	CC de Saint-James
	Rythme de construction (logements neufs / an)	42	44.6	CC de Saint-James
Déplacements	Flux domicile –travail entrant	1 048		INSEE
	Flux domicile –travail sortant	1 409		INSEE
	Flux domicile –travail interne	1 455		INSEE
	Linéaire de voies douces créées			CC de Saint-James + Mairies
Télécommunications	Nombre de nouvelles antennes implantées :			SDAN
	Nombre de foyers en zone blanche			SDAN
Emplois	Nombre d'emplois	2 500		INSEE
Activités	Surface consommée pour l'activité (ha)	49.7	66.5 *(+16.8 ha)*	CC de Saint-James
Consommation d'espace	Surface utilisée pour l'urbanisation (ha)	320.2	344.6 *(+24.4 ha)*	CC de Saint-James
Espace agricole	Surface agricole et naturelle (ha)	14 332.5	14 291.3 *(-41.2 ha)*	CC de Saint-James
Milieux remarquables Zones humides	Surface de milieux remarquables réglementaires (ha)	1 165	1 165	DREAL
	Surface de zones humides (ha)	808	808	SAGE
	Surface de zones humides concernée par des zones AU (ha)	0	0	CC de Saint-James + Mairies
Haies et Bois	Linéaire de haie sur le territoire (km)	679	581	CC de Saint-James
	Surface boisée (ha)	621.3	864	CC de Saint-James
	Densité bocagère moyenne (ml/ha)	42	42	CC de Saint-James
	Surface de bois et verger en zone AU (ha)	0,61	0	CC de Saint-James + Mairies
	Linéaire de haies planté			CC de Saint-James + Mairies
	Surface de bois plantée			CC de Saint-James + Mairies
Trame Verte et Bleue	Nombre d'opérations de reconquête de la continuité écologique			CC de Saint-James
	Nombre d'opérations de reconquête de la continuité écologique			CC de Saint-James
Paysage et patrimoine bâti	Nombre de bâtis rénovés			CC de Saint-James + Mairies

THEMATIQUES	INDICATEURS	ETAT ZERO	OBJECTIFS A 10 ANS	SOURCE DE LA DONNEE
Réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau (km)	205	205	SAGE
	Linéaire de cours d'eau en zone U (km)	1	1	SAGE + CC de Saint-James
Eaux usées	Nombre de stations d'épuration	7		Mairies
	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	0		Mairies + Délégataires
	Pourcentage de la population raccordée à une STEP			Mairies + Délégataires
	Nombre d'Assainissements Non Collectifs sur le territoire :	973		SPANC
	Nombre d'Assainissements Non Collectifs classés en Non Acceptable :	37		SPANC
Eaux pluviales	Nombre de projets ayant mis en place une gestion alternative des eaux pluviales	0		CC de Saint-James + Mairies
Eau potable	Volume moyen domestique annuel consommé (m³/hab/an)	91		Mairies + Délégataires
	Volume total consommé (domestique + industriels + commune - m³)	1 168 095		Mairies + Délégataires
Energies et GES	Consommation énergétique (teq/hab)	2		Air C.O.M. + PRQA + Ademe
	Emissions de gaz à effet de serre (teq CO2 / hab)	16		Air C.O.M. + PRQA + Ademe
Risques et Nuisances	Linéaire concerné par une nuisance sonore (km)	21		DDTM
	Linéaire concerné par un risque de TMD (km)	47		DDTM
	Nombre d'ICPE industrielles	27		DDTM
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués	7		DDTM + Base de données BASIAS
	Nombre de bâtis durs en zone inondable	187		DDTM
Déchets	Production d'ordures ménagères non recyclables (kg/hab/an)	148		CC de Saint-James + Délégataires
	Volume total de déchets produits (tonnes)	3 889		CC de Saint-James + Délégataires

Le suivi des indicateurs se fera lors du bilan-évaluation du PLUI et présenté à la commission du PLUI (*composée de 2 représentant de chaque commune*) lors du conseil communautaire tous les 3 ans.

Chapitre 9 : Résumé non technique

I. Diagnostic territorial

La Communauté de Communes de Saint-James ne peut être envisagée comme un espace autonome, indépendant des politiques du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel. Le territoire communautaire s'est développé sur **un maillage structuré à deux échelles** :

1. **autour du pôle de Saint-James et de l'échangeur de l'A84**. C'est le cas des territoires de Carnet et de Montjoie-Saint-Martin, impulsés par la dynamique urbaine de Saint-James.
2. **autour des réseaux de coopération existants basés sur la complémentarité des équipements et des pratiques sociales de communes**. Les pôles de fonctionnement existants sont Le Terregatte (St Aubin et St Laurent de-Terregatte), L'Avranchin (La Croix Avranchin et Vergoncey) et la commune d'Argouges. Leur degré de structuration varie d'un territoire à l'autre.

Le développement dispersé contraint l'activité agricole ainsi que les activités économiques existantes.
Les communes à l'Est de l'A84 (Montjoie-Saint-Martin, Hamelin, St Senier de Beuvron, St Aubin-de-Terregatte, St Laurent-de-Terregatte), sont contraintes par la traversée de l'agglomération de Saint-James.

Le positionnement du pôle de Saint-James au sein Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel représente un enjeu. **Il conviendra de déterminer via le PLUI une vocation pour le pôle de Saint-James** sur le territoire qui voit sa polarité dépendante de la concentration en offre d'emplois et de l'attractivité due aux équipements publics. Il semble que la récente et stratégique desserte du territoire par l'A84 ne puisse être bénéfique en termes de développement économique que par une coopération avec les autres pôles intermédiaires gravitant autour du pôle départemental d'Avranches.
Un autre enjeu réside dans la favorisation d'un **développement en cohérence avec la structuration urbaine** existante et avec le Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'inscrire le territoire dans une dynamique de croissance basée sur :

- l'affirmation du pôle structurant de Saint-James sur son territoire et au-delà ;
- le renforcement du maillage et de l'équilibre des pôles de fonctionnement dans le souci de renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité
- la préservation du cadre de vie, de l'activité agricole par la maîtrise de l'urbanisation sur les territoires ne disposant pas de zones urbaines polarisantes.

La maitrise de l'étalement urbain et la préservation de l'identité territoriale représente un enjeu majeur pour le projet de PLUI. Il conviendra de privilégier le développement des zones urbaines et de maîtriser l'urbanisation linéaire. La mise en œuvre d'une urbanisation économe en espace est nécessaire, pour se faire il faudra favoriser la densification de l'agglomération principale, des bourgs et des villages identifiés, prendre en compte le potentiel résiduel lié aux logements vacants et aux dents creuses dans les zones urbaines et les secteurs ruraux et privilégier les secteurs potentiels de renouvellement urbain sur l'agglomération de Saint-James. **Le potentiel en dents creuses identifié dans le diagnostic est important mais ne sera pas forcement classé comme tel dans le zonage après la prise en compte des particularités paysagères et l'opportunité d'un classement en zone AU. En effet, seulement 10,5 ha seront retenus dans le projet de PLUI en tant que potentiel densifiable en zone urbaine.** Les déplacements constituent également un enjeu pour le territoire. Ces derniers devront être structurés de manière adaptée à l'évolution du territoire et des pratiques notamment vers les pôles d'attraction. Les pratiques de déplacements alternatifs et solidaires devront être développées notamment un réseau de déplacements cyclables à l'échelle intercommunale et piétons/cycles au cœur des zones urbaines

II. Etat initial de l'environnement

Gestion de l'eau	☐ **Réseau hydrographique** Le **réseau hydrographique** est dense sur le territoire et appartient à trois bassins versants principaux : o le bassin versant de la Sélune, sur une large moitié Est, o le bassin versant du Couesmon sur une petite moitié Ouest, o les bassins versants côtiers des ruisseaux du Hamel et de la Braise concernant uniquement la commune de Vergoncey. Le territoire est inclus sur deux bassins versants, sur deux Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SDAGE**) et deux Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SAGE**) : o SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Couesnon, o SDAGE Seine-Normandie et SAGE Sélune. Sur l'ensemble du territoire, les cours d'eau présentent une **qualité** mauvaise à très mauvaise pour les Nitrates (NO3). Cela confirme le classement en zone vulnérable en matière de pollution aux nitrates. De plus, le SAGE Sélune indique que les communes de la communauté de communes faisant partie du bassin versant, sont en zone d'action complémentaire car le secteur est en excèdent structurel pour les nitrates. La qualité de l'eau pour les matières phosphorées est moyenne à bonne sur le bassin versant de la Sélune, alors qu'elle est mauvaise pour celui du Couesnon. On note également que la qualité par rapport au paramètre MOOX est très mauvaise sur le Guerge et le Tronçon. Pour le paramètre MES, la qualité du Beuvron est très mauvaise et celle de la Sélune est bonne. Sur l'aire d'étude, l'Agence de l'Eau a identifié huit masses d'eau « cours d'eau ». L'objectif d'atteinte du bon état écologique en 2015 sera respecté uniquement pour la masse d'eau le Couesnon. Il est repoussé à 2027 pour la « Sélune du pied du barrage de la Roche qui Boit à l'embouchure » et 2021 pour les autres masses d'eau. ☐ **Eaux pluviales** Aucun schéma directeur d'assainissement des **eaux pluviales** n'a été élaboré sur le territoire du PLUI. ☐ **Eaux usées** Il existe 7 **stations d'épurations** sur le territoire. Mise à part celle de Saint-James, les stations d'épuration restent de petite taille. Ce sont pour la plupart des lagunages naturels. Pour toutes, les rapports du SATESE ont montrés des rejets respectant les normes. Aucune station n'est en surcharge actuellement. En effet, la plupart des stations sont soit récentes (*Saint-Aubin-de-Terregatte, Vergoncey*), soit récemment agrandies (*La Croix-Avranchin, Saint-Laurent-de-Terregatte*). Le nombre d'installations d'assainissement autonome notées « Points noirs » est important. D'après le diagnostic du SPANC, ce classement est principalement dû au manque de place pour la mise en place d'un épandage et notamment pour les installations situées au cœur des bourgs. ☐ **Eau potable** Il existe deux syndicats de production d'**eau potable** sur le territoire. Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (*SIAEP*) de Saint-Hilaire-du-Harcouët qui dessert Hamelin, dont les eaux proviennent de la rivière la Glanon et sont traitées à la station de Milly. le Syndicat Mixte

	d'Adduction d'Eau Potable (*SMAEP*) Baie Bocage qui dessert toutes les autres communes de la communauté de communes et dont les eaux proviennent des captages de Montmorel (*commune de Ducey*), du Pont du Bateau (*commune de saint-Laurent-de-Terregatte*) et de la Houssaie (*commune de Saint-aubin-de-Terregatte*). Il existe donc deux prises d'eau de surface sur le territoire de la communauté de communes sur les cours d'eau du Beuvron et de la Sélune. Les périmètres de captage immédiat et rapproché ont été mis en place.

Milieux naturels	La communauté de communes de Saint-James possède un **patrimoine naturel** intéressant principalement lié aux lits majeurs des cours d'eau. Il existe deux zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables sur le territoire : ZNIEFF (*de type I et II*) et Zone Humide d'Importance International (*RAMSAR*). On peut souligner en limite du territoire la présence d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « Baie du Mont Saint-Michel » et d'une forêt de protection « Bois d'Ardenne » à Ducey. Un inventaire exhaustif des **zones humides** a été réalisé en 2011 par les structures porteuses des deux SAGE. La communauté de communes comprend 808.17 ha de zones humides (5.49 % du territoire). Un inventaire de **haies** et des **bois** a été réalisé par la communauté de communes. Au total, 580 km de haies ont été inventoriés et 864 ha de bois.
Energies, climat et qualité de l'air	Les communes de la communauté de communes de Saint-James sont concernées par l'aire d'influence paysagère du Mont St Michel. Le développement éolien est donc très limité. Sur l'ensemble du territoire, on comptabilise dans la filière Bois-énergie 3 appareils ou chaudières individuels, 11 installations solaires (photovoltaïques et solaires), 2 installations éoliennes (< 100 kW) et 3 installations micro-hydrauliques. L'utilisation des **énergies renouvelables** permet d'éviter l'émission de GES de 4 148 teq CO2. Dans son rapport annuel de 2009, Air C.O.M. signale que la **qualité de l'air** sur le département de la Manche est « bonne » plus de 10 mois sur 12. Les particules en suspension et l'ozone sont les paramètres déclassants et ont conduits à classer certaines journées de l'année 2009 en qualité « moyenne », « médiocre » ou « mauvaise ». De plus, lors de l'élaboration du Plan Régional de la Qualité de l'Air (*PRQA*) de Normandie (*2010 – 2015*), une estimation par commune les émissions de certains polluants a été réalisée. Les émissions d'oxydes d'azotes sont plus importantes pour les communes traversées par l'A84 (*Carnet, Saint-James et Saint-Senier-de-Beuvron*). Les émissions d'oxydes de souffre sur le territoire restent faibles. Les émissions de méthane sont assez élevées sur le territoire. Elles sont principalement dues à la fermentation entérique des animaux et à la gestion des déjections dans les élevages. Les émissions d'ammoniac, principalement liées aux rejets organiques de l'élevage, sont également élevées sur le territoire. Les fines particules sont issues de l'activité humaine (*combustion de combustibles fossile, activités agricoles…*). Les émissions sont assez faibles sur le territoire. Elles sont plus importantes pour les communes les plus peuplées (*Saint-James notamment*).
Risques et nuisances	De nombreux **risques** sont présents sur la communauté de communes : o risque inondation défini dans l'Atlas des Zones Inondables Régional et encours de zonage dans le cadre de l'élaboration du PPRI Sélune, o risque d'inondation par remontée de nappe, o risque de retrait et gonflement d'argile faible, o risque de mouvements de terrain (*glissement de terrain, coulée de boue, chute de blocs et éboulements, cavités souterraines*) o aléa sismique faible à très faible,

	○ risque de rupture de barrage, ○ risque de Transports de Matières Dangereuses (*routes et canalisations de gaz*), ○ risque industriel avec la présence d'Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) et les sites et sols potentiellement pollués. On recense sur la commune 56 ICPE industrielles et 7 sites potentiellement pollués. L'A84 est soumise à un arrêté préfectoral relatif au **classement acoustique** des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
Déchets	Les **déchets** sont gérés par la Communauté de Communes de Saint-James. Depuis l'ouverture de la déchetterie et de la plateforme de compostage à saint-James en 2006, les tonnages collectés sont en constante augmentation. En 2010, 1 947 tonnes ont été déposées en déchetterie, 1 259 tonnes ont été recyclées et 686 tonnes (*encombrants et gravats non valorisables*) ont été enfouis au CET d'Isigny-le-Buat. En 2010, un habitant DGF de la communauté de communes de Saint-James a produit en moyenne 148 kg de déchets non recyclables alors que la moyenne départementale est de 248 kg/hab DGF en 2009. En 2010, 783 tonnes ont ainsi été collectées et acheminées vers le centre de tri de Donville-les-Bains, situé à 47 km de Saint-James. Seulement 364 tonnes ont été acheminées ensuite vers les différentes entreprises valorisant ces déchets ménagers recyclabes. Le refus de tri est constitué de matériaux qui sont collectés dans les sacs jaunes et qui devraient se trouver dans les sacs blancs. En 2010, 68 tonnes de déchets ont été refusées. Les matériaux issus de refus de tri sont principalement : les barquettes en polystyrène, les pots et caissettes de fleurs, les bidons d'huile de vidange, les pots de yaourt, les pots de crème fraîche, les sacs plastiques, les bacs à crème glacée, les papiers souillés, les tissus hygiéniques…

III. Justifications des choix retenus pour le PLUI

Stratégie retenue pour le PLUI:
Proposer un potentiel en extension 2 fois moins important basé sur une production de logements ayant pour référence une période de construction de 10 ans (2003-2013) avec une moyenne de 44,6 logements autorisés par an.
Pourquoi ?
Cette solution évite de "Figer" les périmètres. Elle repose sur une gestion communautaire des zones AU.
Le but recherché est davantage de souplesse. Le territoire doit pouvoir évoluer en fonction des besoins et des multiples hypothèses de développement possibles. Par exemple, il est possible qu'une commune qui dispose de zones AU n'accueille pas de nouveaux habitants, contrairement à une commune voisine qui, elle, a épuisé son potentiel AU plus rapidement que prévu.
A l'échelle d'un territoire communautaire de 12 communes, il s'agit d'anticiper et de ne pas cadenacer le développement urbain s'il est constaté qu'une commune a un rythme de construction plus important qu'une autre.
Le PLUI est donc fondé sur une répartition qui se veut équilibrée des zones AU sur toutes les communes en fonction de leur importance, mais aussi sur une souplesse affichée et permettant de faire évoluer le PLUI à moyen et long terme.
C'est pourquoi il est proposé que le conseil communautaire se réunisse annuellement pour faire le bilan des besoins et du potentiel restant par commune et engager éventuellement une révision du PLUI. Les zones AU proposées sont donc toutes ouvertes. Et représentent 50% du besoin foncier estimé par le SCOT.

Comment intégrer cette solution dans le PLUI tout en tendant vers l'objectif du SCOT de 40,9 ha – 53,17 bonus compris ?
⇨En affichant le potentiel global de 40,9 ha – 53,17 ha bonus compris dans le PADD
⇨ En comparant les données du SCOT 2003-2009 (25 logements/an pour la Communauté de Communes de Saint-James) au regard du nombre de logements autorisés à être construits ces 11dernières années (2002-2013) afin de déterminer le nombre moyen de logements à produire par an pour le PLUI :

Selon les données du diagnostic du SCOT, la communauté de communes a produit une moyenne de :
- **25 logements/an de 2003 à 2009**

L'on constate une nette augmentation du nombre de logements ces dernières années par rapport au constat précédent présenté dans le diagnostic du SCOT : + 24,4 logements par an.

Ces 11 dernières années (2002-2013) sur le territoire communautaire de Saint-James, la construction de **558 logements** a été autorisée soit une moyenne de **49,4 logements/an.**

[illegible]I, en indiquant dans les O.A.P les secteurs interdisant dans ces secteurs les constructions agricoles.

⇨ En mettant sur le plan de zonage les besoins sur les terrains AU que chaque commune est en mesure de définir comme terrains à bâtir pour l'habitat
→soit environ 60% des besoins définis par le SCOT pour les 10 prochaines années, **soit 24,4 ha.**
⇨ En permettant un potentiel AU supérieur à 2 ha pour les communes les plus importantes autres que Saint-James et qui bénéficient de forces vives (commerces, services, équipements publics) : Saint Laurent de Terregatte / Saint Aubin de Terregatte / La Croix-Avranchin / Argouges

Zone AU Habitat Ouvertes		Surface(Ha)	Potentiel logements	Situation de la zone AU
Hamelin	0 zone	-	-	-
Saint-Laurent de Terregatte	2 zones	1,5	15	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint-Aubin de Terregatte	2 zones	1	10	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
		0,8	8	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Saint Senier de Beuvron	1 zone	0,5	5	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montjoie Saint-Martin	1 zone	1,4	13	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Vergoncey	0 zone	-	-	-
La Croix -Avranchin	1 zone	1,8	18	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Villiers-Le-Pré	1 zone	0,7	7	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Argouges	1 zone	1,2	12	Zone Ouverte - Continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine
Montanel	0 zone	-	-	
Carnet	0 zone	-	-	
Saint-James	3 zones	5,9	87	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		5,2	77	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
		3	44	Zone Ouverte - Intégré au périmètre actuellement urbanisé
	12	24,4 *(arrondi)*	318 logements	

Zone de développement des activités économiques	Surface (ha)	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
1AUz	11,6	Zone Fermée -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
AUz	5,2	Zone Ouverte -En continuité de l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée
TOTAL	16,8 ha	

Cet objectif global est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel du territoire intercommunal de Saint Jamais préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes et de garantir les échanges écologiques. Sur le territoire intercommunal, on identifie, dans le PLUI et notamment sur le zonage, différentes entités qui **constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale** :

- 2 142,9 ha d'espaces naturels purs (hors secteurs construits)
- 55,5 ha d'espaces boisés classés
- 679 km de haies d'intérêt paysager et 565,8 ha de bosquets protégés au titre de la loi Paysage
- 204 km de cours d'eau
- 808 ha de zones humides

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLUI vise à <u>reconstituer un réseau écologique cohérent</u>, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLUI via les zones <u>N</u>** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pour le territoire intercommunal de Saint-James, les zones N ont été identifiées pour intégrer :

- Les espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Les zones humides, liées aux espaces naturels protégés au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue,
- Les Espaces boisés classés
- Les bosquets d'intérêt paysager et les haies
- Les cours d'eau

Le Conseil européen de mars 2007 a résolu d'ici à 2020 de :

- Réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre
- Porter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de l'Union Européenne à 20%
- Améliorer l'efficacité énergétique de 20% ;

A leur échelle, les PLUI doivent tendre vers ces objectifs et donc favoriser le recours à des énergies renouvelables .Le PLUI de Saint Jamais intègre dans son règlement écrit via l'article 11 des dispositions visant à autoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable notamment les panneaux solaires. La création de liaisons douces, la localisation des zones AU en continuité des bourgs sont également des principes mis en œuvre dans ce PLUI dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

IV. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUI sur l'environnement et mesures envisagées

A. Incidences sur les zones urbanisables

Incidences sur les eaux	La majorité des zones urbanisables sont raccordables aux réseaux d'assainissement des eaux usées. Seules les zones n° 5, 9, 12, 19, 20 et 21 seront en non collectif, ce qui représente 8.56 ha dont 3.41 ha en zone AU.
Incidences sur les milieux	Sur les 24 zones prospectées, **17** d'entre elles ne concernent **pas** de **milieu d'intérêt patrimonial**. Ce sont les secteurs 2 à 12, 16 à 19, 21 et 24. Pour les secteurs 1, 13, 14, 15, 20 et 22, des vergers, des arbres isolés et des haies présentant des potentiels d'accueil pour la faune ont été identifiés. La conservation de ces éléments est donc importante. Les milieux présents en zone AU seront préservés et ont été intégrés aux OAP. Sur les zones 1 (partie zonée en Ab) et 23 (zonée en Ua), des zones humides ont été identifiées. Elles ont été reportées au plan de zonage (*trame spécifique des zones humides*) ce qui garanti leur préservation. De plus, comme indiqué dans les OAP, des haies seront replantées ce qui confortera le maillage bocager. **Après la mise en place des mesures correctrices (*conservation des haies, des vergers, des arbres remarquables et des deux zones humides*), l'impact des « zones urbanisables » sur les milieux naturels est faible.**
Incidences sur les risques et les nuisances	Aucune zone urbanisable n'est incluse dans les zones inondables définies par la DREAL. Les zones 6, 7 et 24 sont incluses pour partie dans le fuseau affecté par le bruit des infrastructures routières. Aucune zone urbanisable n'est concernée par une ICPE ou un site et sol potentiellement pollué. En revanche, les zones n°7, 8 sur La Croix Avranchin, 13, 14, 16 sur Saint-James et 24 sur Montanel sont situées le long de voies concernées par le risque de Transport de Matières Dangereuses. Concernant les risques de mouvements de terrain, seule l'une des zones n°17 sur Saint-James est située en limite extérieure de la zone identifiée pour le risque chute de bloc. Le coteau boisé situé en limite Sud de cette zone a été identifié au plan de zonage et protégé (zone N) afin de limiter le risque.
Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeurs susceptibles d'être impactés (Natura 2000)	Aucune zone urbanisable n'est donc concernée par un espace naturel remarquable. Le site Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel » est situé en limite Nord extérieure du territoire de la communauté de communes.

B. Incidences du projet de PLUI sur l'ensemble du territoire

Risques et nuisances	Les principales mesures de prise en compte des risques et des nuisances concernent : o la minimisation de l'étalement urbain et une gestion alternative des eaux pluviales, o l'impossibilité de nouvelles constructions dans les zones à risque, o la création de zones réservées exclusivement à l'habitat ou exclusivement aux activités industrielles. A l'échelle du territoire, le projet de PLUI anticipe et n'augmente pas les niveaux de risques et de nuisances.
Gestion de l'eau	Les principales mesures de protection et de limitation des effets du PLU sur le réseau hydrographique sont : o la gestion alternative des eaux pluviales, o le confortement des déplacements doux (réduction des polluants déposés sur les voies et transférés vers le réseau hydrographique) o la protection des zones humides et des cours d'eau. Les mesures prises dans le PLUI permettent donc de répondre positivement aux enjeux en matière d'hydrographie de surface et de qualité des eaux. Les principales mesures de limitation des effets du PLU sur l'assainissement sont : o l'adéquation entre les l'accueil de nouvelles population et activités et la capacité de traitement des stations, o la limitation des constructions à des parcelles dont la taille et les caractéristiques pédologiques permettent d'implanter un système d'assainissement non collectif pour les parcelles non raccordées. Le PLUI a donc bien pris en compte les questions d'assainissement induites par le projet. Les principales mesures de limitation des effets du PLUI sur l'eau potable ne relèvent pas des compétences de la commune. Toutefois, les volumes d'eau supplémentaires nécessaires ont été anticipés par le SMAEP Baie Bocage. De plus, les périmètres de protection de captage sont très majoritairement zoné N. Les incidences du PLUI sur la consommation en eau potable ont bien été prises en compte.
Milieux naturels et biodiversité	La mise en œuvre du PLUI permet donc de protéger : o les zones humides et les cours d'eau, o les bois et les haies du territoire, o les espaces d'intérêt patrimonial. La mise en place de ces protections dans le cadre du PLUI permet également de répondre aux enjeux relatifs aux corridors écologiques et de trame verte et bleue identifiés dans le cadre du PLUI, conformément au Grenelle 2.
Paysage et patrimoine bâti	La mise en œuvre du PLUI permet donc de protéger les paysages, avec notamment la protection du bocage et des milieux remarquables. Concernant le patrimoine bâti, l'autorisation de leur réhabilitation et leur changement de destination

	associée aux règles d'urbanisation (ardoises obligatoires, enduits vifs interdits, …) permettront de restaurer les bâtiments en ruine du territoire.
Consommation d'espace	Les principales mesures de limitation des effets du PLUI sur la **consommation d'espace** sont : o des opérations d'aménagement de densification et de renouvellement urbain, o la localisation des zones AU en continuité des bourgs, o l'augmentation de la densité moyenne de logements, o un zonage restreint des enveloppes bâties en zone agricole. **Le projet de PLUI prend donc en compte la thématique de la consommation d'espace.**
Energie et climat	Le projet de PLUI prend en compte la problématique des énergies et du climat en : o autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie, o privilégiant l'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'orientation de la parcelle favorisant ainsi l'ensoleillement et l'éclairage naturel, o localisant l'ensemble des zones AU en continuité des bourgs, lieux de commerces et d'équipement, o densifiant et en diversifiant l'habitat et les secteurs générateurs de déplacements (écoles, commerces…), o développant un maillage piéton et cycle dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.
Déchets	L'**augmentation de la population** au cours des prochaines années conduira à une augmentation significative de la quantité de déchets à collecter et à traiter. De la même manière, le **développement des activités économiques** s'accompagnera de volumes complémentaires avec des exigences divergentes en matière de filières, en fonction de la nature des différentes activités implantées. Toutefois, la gestion des déchets a été prise en compte. En effet, une déchetterie sur Saint-James a été récemment ouverte. Par ailleurs, la Communauté de communes mène plusieurs opérations de communication dans le but de réduire le flux par habitant d'ordures ménagères résiduelles et de la collecte sélective. **La gestion des déchets a bien été prise en compte.**
Télécommunications	Conformément aux lois Grenelle, le PLUI prend bien en compte la problématique de développement des communications électroniques.

C. Incidences dommageables et identification des espaces d'intérêt majeur susceptibles d'être impactés (Natura 2000)

Le territoire de la communauté de communes n'est concerné par aucun site Natura 2000. Un secteur du SIC « Baie du Mont Saint-Michel » (FR 2500077), le bois d'Ardenne sur la commune de Ducey, est situé en limite extérieure Nord du territoire.

Rappels du descriptif du site	Site inter-régional, la baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie. La baie du Mont Saint-Michel abrite régulièrement plus de 20.000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoenotique de valeur internationale. D'autre part, des concrétions biogéniques de Maërl, considérées comme les plus belles populations d'Europe ont été identifiées. La baie du Mont-Saint-Michel abrite également une population résidente de phoque veau-marin (Phoca vitulina) tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population de Grand dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large. *Source : DREAL*
Rappels des objectifs des sites	Les grands enjeux définis dans le document d'objectifs sont : - Préserver la biodiversité du site Natura 2000 et tout particulièrement les habitats et espèces d'intérêt communautaire, - Maintenir la fonctionnalité, l'intégrité et la cohérence de l'ensemble de la baie du Mont Saint-Michel. En ce qui concerne le secteur situé en limite du territoire de la communauté de communes, correspondant au bois d'Ardenne, l'objectif défini plus spécifiquement est de renforcer la fonctionnalité des espaces périphériques de la baie.
Estimation des incidences et mesures correctrices	Compte tenu de la localisation du site Natura 2000 à l'extérieur du territoire de la communauté de communes et du projet de PLUI lui-même (*pas de zones AU à proximité immédiate et zonage N pour les parcelles les plus proches du site Natura 2000*), l'impact est nul sur le SIC « Baie du Mont Saint-Michel ». ». Par ailleurs, la protection des abords des cours d'eau, des zones humides et du bocage ainsi que le conditionnement de l'ouverture des zones AU à l'urbanisation en fonction des capacité des STEP ou des caractéristiques pédologiques des sols permettent de présever la qualité de l'eau provenant du bassin versant. De plus, la protection du maillage de haies, des bois et des cours d'eau peut contribuer également à restaurer les connexions et les fonctionnalités du bois d'Ardenne appartenant au SIC Baie du Mont Saint-Michel.

V. Méthodologie appliquée pour la réalisation de l'évaluation environnementale

Pour l'Etat initial de l'environnement	**L'ensemble des données disponibles a été collecté auprès des communes**, de la communauté de communes et des différents acteurs institutionnels présents sur le territoire : ○ Porter à connaissance, ○ SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie, ○ SAGE Sélune et Couesnon, ○ Service de l'eau potable, compétence distribution et production (SMAEP Baie Bocage et SIAEP Saint-Hilaire du Harcouët) – rapport annuel 2009, ○ Service public d'élimination des déchets et assimilés – rapport annuel 2009, ○ Dossier Départemental des Risques Majeurs, ○ Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés de la Manche, ○ ... Des **contacts** avec les mairies et la communauté de communes ont été pris. Cette étape a permis d'établir la **présentation générale des caractéristiques environnementales** du territoire, **préalablement à l'inventaire sur le terrain.** **Une investigation sur le terrain** a été réalisée sur les espaces à urbaniser dans le futur (zones AU et Ab). Cet inventaire détaillé sur les zones AU et Ab, comporte : ○ un état initial du réseau hydrographique et de ses annexes (*types d'écoulement, typologie de la végétation rivulaire, mares, étangs, plans d'eau, boisements alluviaux, types de zones humides, occupation du sol*), ○ un inventaire des haies, des talus et des boisements (*qualité, valeur paysagère, organisation du maillage – corridors écologiques, potentiel d'avenir, typologie des boisements, taillis, bosquets, identification des arbres remarquables*), ○ un inventaire des communautés végétales (*flore, recherche d'espèces d'intérêt patrimonial, habitats d'espèces, évaluation des dynamiques d'évolution des habitats*). A l'échelle communale, les inventaires zones humides ont été réalisés par les structures porteuses des SAGE Sélune et Couesnon et l'identification des haies et bois a été réalisée par la communauté de communes. L'animation de réunions de concertation représente une étape importante de la démarche AEU et de la démarche d'Agenda 21. Les ateliers ont été organisés après la phase diagnostic, au stade du PADD et lors de la dernière phase et notamment sur les zones AU et l'élaboration des OAP. **a) REUNIONS DE CONCERTATION SUR LE DIAGNOSTIC ET LA DEFINITION DES ENJEUX** Les réunions de concertations ont été organisées sous forme d'ateliers dont les objectifs étaient : ○ d'expliquer la démarche, ○ de rappeler pour chaque thème (*eau, air, milieux naturels,…*) les grands enjeux à l'échelle nationale et internationale et le contexte juridique et réglementaire dans lequel les collectivités doivent s'inscrire (*Loi sur l'Eau, DCE, accord de Kyoto, Lois*

	Grenelle 1 et 2 …), o de présenter le diagnostic (*support : PowerPoint, plans au 1/5000*), o d'engager un débat afin d'enrichir le diagnostic (*prise en compte des connaissances locales*), o d'identifier et de valider les enjeux en concertation avec les acteurs Des ateliers ont été animés le 10 juin 2011. Ils porteront sur l'ensemble des thématiques traitées dans le cadre du diagnostic : réseau hydrographique, zones humides, AEP, EU, EP, milieux naturels, paysages, déchets, risques naturels, risques technologiques, nuisances, formes urbaines, cadre de vie, habitudes, déplacements, qualité de l'air, énergies renouvelables, HQE. Ces ateliers intervenaient à la suite de ceux organisés dans le cadre de la démarche d'Agenda 21. Afin de différencier ces deux démarches (*AEU et Agenda 21*) et étant donné que la concertation élargie a eu lieu pendant les ateliers Agenda 21, les membres invités pour les ateliers AEU ont été restreints aux élus des communes. La concertation initiée dans ce cadre a donc permis d'aboutir à un « diagnostic partagé ». Ce diagnostic a servi ensuite de support pour engager la discussion et faire émerger les enjeux majeurs de la communauté de communes, ainsi que des objectifs qui en découlent. **b) REUNION DE CONCERTATION SUR LA TRANSCRIPTION DES ENJEUX DANS LE PLUI** Une deuxième série d'ateliers a été organisée. Ils ont eu pour but de : o rappeler les enjeux validés lors des précédents ateliers, o définir des objectifs et des orientations d'aménagement, o proposer une transcription possible des enjeux et des objectifs dans les documents du PLUI. Les apports issus de cette concertation ont servis ensuite de base aux élus pour l'élaboration du PADD, du règlement et des orientations spécifiques d'aménagement. Une troisième série d'ateliers a été organisée spécifiquement sur les zones AU-Ab et les OAP afin de prendre en compte l'ensemble des thématiques environnementales (*zones humides, haies, faune, flore, risques, nuisances, assainissement, …*).
Justification des choix	Une analyse des choix adoptés a été réalisée, en lien avec le bureau d'études Paysages de l'Ouest, sur la base des enjeux environnementaux identifiés précédemment et au regard des orientations et principes d'aménagement déterminés par les élus. **a) INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES** L'évaluation des impacts du projet de PLUI a été effectuée selon deux échelles : o une analyse à l'échelle du territoire, o une analyse détaillée sur les zones AU et Ab. **b) ANALYSE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

L'évaluation des impacts du projet de PLUI sur l'ensemble du territoire intercommunal a été effectuée pour chaque thématique traitée dans le diagnostic selon plusieurs échelles :

- une analyse du PADD,
- une analyse du règlement et du zonage,
- une analyse détaillée sur les zones AU et des orientations d'aménagement.

Ces analyses ont été effectuées en corrélant les enjeux environnementaux au regard du projet de PLUI : PADD, « Règlement écrit », zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une analyse plus ciblée est ensuite effectuée afin de vérifier si ces enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans la définition des périmètres des zones AU. Afin de faciliter la lecture de cette évaluation, l'analyse des impacts est présentée sous forme de tableau.
Pour chaque thématique, sont également présentés les indicateurs de suivi ainsi que les données constituant l'état zéro.

c) ANALYSE A L'ECHELLE DES ZONES AU ET AB

Concernant les zones AU et Ab, une évaluation détaillée des impacts par zone a été effectuée sous la forme d'un tableau associé à une cartographie, présentant zone par zone :

- la localisation et le numéro de la zone,
- le type de zonage,
- la superficie,
- l'occupation du sol actuelle,
- l'impact et sa justification,
- les contraintes naturelles et réglementaires présentes sur la zone,
- les mesures correctives associées.

L'**analyse des impacts** des projets est réalisée **pour chaque zone à urbaniser (*AU et Ab*)** et fait l'objet d'une **classification** selon **trois niveaux**.
Les **impacts faibles** n'entraînent pas de perturbation significative en matière d'environnement.
Les **impacts moyens** peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont **justifiés** par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible… La mise en œuvre de **techniques appropriées** et/ou de **mesures correctives,** intervient **de manière essentielle dans l'appréciation du niveau de l'impact**. Ils nécessitent la mise en place de mesures correctives plus **lourdes** *(création de zones tampons par exemple)* qui doivent être respectées.
Les **impacts forts** génèrent des **perturbations** très importantes pour lesquelles aucune mesure corrective n'est possible. Le projet est remis en question *(redéfinition du périmètre, suppression de la zone…).*
Ces impacts sont directs et permanents dans la mesure où ils sont liés à l'urbanisation.

d) SUIVI ET EVALUATION

Des indicateurs d'évaluation ont été déclinés et permettront une analyse à long terme des impacts induits par le PLUI.