Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MONT SAINT-MICHEL NORMANDIE

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCE N°09

PLUi approuvé le 27 février 2020

Dernière actualisation : Modification simplifiée n°1 du 27 août 2025

Futur Proche aménagement, urbanisme & paysage
idea RECHERCHE
AGRICULTURES & TERRITOIRES CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE
HARDY environnement
ALICE BRAUNS PAYSAGISTE

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE **7**

OAP THEMATIQUES **8**

I. HABITAT **8**

A. UNE TERRITORIALISATION DE L'ACCUEIL DE POPULATION PAR LES LOGEMENTS NEUFS **8**
B. L'ACCUEIL DES HABITANTS DANS LEUR DIVERSITE **8**
C. UNE DIVERSIFICATION DU PARC POUR MIEUX REPONDRE AUX BESOINS ET AUX PARCOURS RESIDENTIELS **9**
1. Lutter contre la vacance et réhabiliter le parc ancien 9
2. Maintenir une offre de logements de taille moyenne et intermédiaire 9
3. Accompagner les parcours résidentiels dans la diversité des statuts d'occupation 9
4. S'adapter aux populations spécifiques 10
5. Promouvoir des formes urbaines adaptées et optimiser l'espace urbanisable 11

II. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE **12**

A. CONTEXTE **12**
B. TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE D'AVRANCHES MONT-SAINT-MICHEL (TVB) **13**
C. TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE (TVBU) **15**
1. Les grandes continuités structurantes 15
D. OBJECTIF DE L'OAP **17**
E. GRANDS PRINCIPES POUR PRESERVER ET AMELIORER LA TVB **18**
1. Préserver les grands paysages emblématiques des abords du pôle d'Avranches. 18
2. Relier les grands paysages emblématiques par des continuités écologiques (trame verte) 18
3. Mettre en valeur les cours d'eau (trame bleue) 20
4. Créer de grandes promenades continue 20
F. ORIENTATIONS TECHNIQUES **21**
1. Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager 22
2. Limiter la fragmentation des milieux 24
3. Limiter les impacts des éclairages urbains sur la faune et la flore 27
4. Assurer la qualité écologique des nouveaux espaces végétalisés 27

III. PAYSAGE : « CONSTRUIRE DANS LE PAYSAGE DE LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL » **28**

A. EN PREALABLE **28**
1. Attendu et contenu 28
2. Le périmètre d'application de cette OAP 29
3. Définitions 29
B. INTRODUCTION **29**
C. PRINCIPES GENERAUX POUR L'EMERGENCE DE PROJETS DE QUALITE DANS LA BAIE **31**
1. Préserver les paysages originaux des « crêtes habitées » 31
2. Réaliser des aménagements durables, économes en ressources (sol/eau/énergie) 33
3. Rendre ces nouveaux projets désirables 34
D. PRINCIPES ILLUSTRES PAR L'EXEMPLE DE COURTILS **35**
1. Préserver les paysages originaux 35
2. Réaliser des aménagements durables, économes en ressources (sol/eau/vent/relief) 36
3. Rendre ces nouveaux projets désirables 36

E. METHODE D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INSTRUCTION **36**
1. Conseils méthodiques 36

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Documents nécessaires à l'instruction et à la vérification du respect des objectifs de qualité paysagère dans un permis d'aménager. 37

OAP SECTORIELLES 39

I. LES PRINCIPES 39

A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 39
1. Les conditions d'urbanisation des secteurs 39
2. Organisation de la desserte et des accès 43
3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage 44

B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT 45

II. LECTURE DE LA LEGENDE 46

III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN DENSIFICATION 50

1. Avranches 50
2. Le-Val-Saint-Père - L'Azerie 55

IV. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION 56

A. POLE URBAIN MAJEUR 56
1. Avranches 56
2. Saint-Martin-des-Champs 60
3. Marcey-les-Grèves 62
4. Ponts 63
5. Saint-Jean-de-la-Haize 65
6. Saint-Senier-sous-Avranches 66
7. Le-Val-Saint-Père 67

B. POLE D'APPUI 68
1. Ducey-les-Chéris 68
2. Isigny-le-Buat 70
3. Pontorson 75
4. Sartilly-Baie-Bocage 77

C. COMMUNES RURALES 82
1. Aucey-la-Plaine 82
2. Bacilly 83
3. La Godefroy 84
4. Le Grippon 85
5. Juilley 86
6. Lolif 87
7. Marcilly 88
8. Le Mesnil-Ozenne 89
9. Le Parc 90
10. Poilley 92
11. Précey 93
12. Sacey 95
13. Saint-Loup 96
14. Saint-Ovin 97
15. Saint-Quentin-sur-le-Homme 98
16. Servon 100
17. Subligny 101
18. Tanis 102

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

D. COMMUNES LITTORALES 104
1. Céaux 104
2. Dragey-Ronthon 105
3. Genêts 107
4. Huisnes-sur-Mer 108
5. Pontaubault 110
6. Saint-Jean-le-Thomas 111
7. Vains 112

V. LES SECTEURS A VOCATION HABITAT A « DENSITE MINIMALE » 113

A. POLE URBAIN MAJEUR 115
1. Saint-Martin-des-Champs 115
B. POLES D'APPUI 115
1. Isigny-le-Buat 115
2. Pontorson 116
C. COMMUNES RURALES 117
1. Aucey-la-Plaine 117
2. Bacilly 118
3. Chavoy 118
4. Crollon 119
5. La Godefroy 119
6. La Gohannière 120
7. Le Grippon 120
8. Juilley 121
9. Lolif 121
10. Le Luot 122
11. Le Parc 122
12. Poilley 123
13. Sacey 123
14. Saint-Brice 124
15. Saint-Quentin-sur-le-Homme 124
16. Servon 124
17. Subligny 125
D. COMMUNES LITTORALES 125
1. Courtils 125
2. Dragey-Ronthon 126
3. Huisnes-sur-Mer 127

VI. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 128

A. POLE URBAIN MAJEUR 128
1. Ponts 128
2. Saint-Senier-sous-Avranches 129
3. Le-Val-Saint-Père 130
B. POLE D'APPUI 131
1. Ducey-les-Chéris 131
2. Isigny-le-Buat 132
3. Pontorson 134
4. Sartilly-Baie-Bocage 137

VII. LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES (IMPRESSION A3) 138

ANNEXES 139

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

I. LISTE DES ESSENCES ARBUSTIVES ET ARBOREES LOCALES 139

II. LISTE DES ESPECES INVASIVES 141

A. ESPECES INVASIVES AVEREES 141
B. ESPECES INVASIVES POTENTIELLES 142
C. TAXONS A SURVEILLER 143

ETUDES DANS LES PLU AU TITRE DES ARTICLES L.111-8 (ANCIEN L.111-1-4) 145

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

OAP THEMATIQUES

I. Habitat

Plusieurs objectifs issus de l'axe « Poursuivre le développement d'un territoire attractif et rayonnant en améliorant son organisation » du PADD alimentent cette OAP Thématique

- Valoriser les atouts de chaque commune,
- Accueillir 5000 à 5500 habitants supplémentaires d'ici 2030,
- Organiser une production de logements respectueuse des espaces naturels et agricoles,
- Produire des logements de manière différenciée,
- Mobiliser une diversité d'actions habitat pour répondre à la diversité des besoins.

A. Une territorialisation de l'accueil de population par les logements neufs

Cette territorialisation de la politique de l'habitat s'inscrit dans une organisation s'appuyant sur un pôle urbain majeur autour d'Avranches, des pôles d'appui à Sartilly-Baie-Bocage, Pontorson, Ducey-Les-Chéris et Isigny-le-Buat, des relais locaux assurés par les bourgs des communes rurales et littorales.

L'objectif retenu dans le PADD est de produire 3600 logements sur le territoire entre 2018 et 2030, sectorisés comme suit :

Objectifs de production de logements		
Le pôle urbain : 36% de la production, soit environ 1350 logements		
Les pôles d'appui : 31% de la production, soit 1100 logements	Pontorson	366 logements
	Sartilly-Baie-Bocage	230 logements
	Ducey-Les-Chéris	228 logements
	Isigny-Le-Buat	275 logements
Les communes rurales et périurbaines : 24% de la production, soit 850 logements		
Les communes littorales : 8%, soit 300 logements		

B. L'accueil des habitants dans leur diversité

L'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie, pour son territoire Avranches – Mont-Saint-Michel affirme sa volonté d'accueillir de 5000 à 5500 nouveaux habitants d'ici 2030. Il s'agira d'accueillir ces habitants dans leurs diversités tout en favorisant le parcours résidentiel de celles et ceux habitant déjà le territoire.

Pour ce faire, **la production de logements sera diversifiée** afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire de la commune. Cet accueil sera renforcé sur le pôle urbain et les pôles d'appui afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir. La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les séniors souhaitant se rapprocher des services.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

C. Une diversification du parc pour mieux répondre aux besoins et aux parcours résidentiels

Conformément au SCoT :

« Dans les pôles majeurs et les pôles principaux de services prévus au PADD, les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement favoriseront la création de logements locatifs sociaux et de logements à loyer ou prix abordables par les jeunes ménages, y compris sous forme d'habitat collectif, avec des formes urbaines adaptées au contexte, dans des secteurs le plus possible intégrés au tissu urbain existant, ou au sein des projets futurs, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale ».

1. Lutter contre la vacance et réhabiliter le parc ancien

La reconquête des logements vacants visée est de l'ordre de 200 unités avec un effort particulier sur la vacance structurelle. À titre de comparaison, il y a eu 299 logements vacants supplémentaires de 2008 à 2013, il s'agit donc d'un renversement de tendance ambitieux.

En lien avec le futur Programme Local de l'Habitat, un dispositif spécifique d'information, de conseil voire d'aides financières pourra être mis en place pour prévenir la dégradation des conditions de logements, agir en prévention de la vacance, faciliter la remise sur le marché de logements vacants et les travaux de réhabilitation des logements les plus consommateurs d'énergie. Des actions prioritaires et ciblées concerneront la réduction de la précarité énergétique. Dans les communes d'Avranches et de Pontorson, des actions spécifiques seront également mises en œuvre (objectifs et programmes d'actions de l'OPAH copropriétés et du Contrat de Ville)

2. Maintenir une offre de logements de taille moyenne et intermédiaire

Le très fort développement de l'habitat individuel répond aux aspirations d'une catégorie de ménages, le plus souvent des adultes avec enfants ou dont les enfants sont partis. Aujourd'hui, les séquences résidentielles comme les étapes du cycle de vie sont de moins en moins figées et linéaires : le logement individuel de 5 pièces et plus ne permet pas de satisfaire la diversité de ces nouveaux besoins.

Il importe **de maintenir une offre de logements de taille intermédiaire** pour favoriser l'accueil des jeunes ménages mais aussi s'adapter à l'évolution des ménages vieillissants, d'une à deux personnes.

3. Accompagner les parcours résidentiels dans la diversité des statuts d'occupation

Tous les ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. C'est pourquoi une attention particulière doit être portée au maintien et au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.

Aussi, au vu des niveaux de ressources observés sur le territoire un habitat abordable doit être privilégié, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune ou âgé (cf. retraité(e)s modestes), avec ou sans enfant(s)), mais aussi celles et ceux en début de parcours professionnel. Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

L'accueil et le maintien des habitants suppose de pouvoir offrir des conditions d'habitat adaptées aux attentes, aux souhaits mais également aux contraintes et aux ressources des ménages dans leurs diversités. Cela suppose de conserver une offre de logements à coût abordable, répondant

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

aux critères de lutte contre la précarité énergétique et adaptés à la taille et aux modes de vies des habitants, à la fois en locatif et en accession à la propriété.

L'offre doit comprendre à la fois des logements en locatif public (communal, Hlm) et en locatif privé (investissement locatif, ANAH et ANAH social).

Le développement de l'offre de logements sociaux ira dans le sens d'une déconcentration de cette offre tout en tenant compte de la proximité des services. En tenant compte des capacités des opérateurs, en particulier Manche Habitat, et de la volonté politique de l'Agglomération pour le logement social et à travers les différentes OPAH en cours et en projet, l'objectif fixé est de 318 nouveaux logements sociaux sur 12 ans (logements conventionnés ANAH compris).
Ainsi, la création de nouveaux logements sociaux sera prioritairement prévue dans les anciens chefs-lieux de canton et les communes de plus de 1000 habitants (population principale 2014, INSEE) du pôle urbain. Les communes disposant aujourd'hui de moins de 10% de logements sociaux seront principalement concernées et Avranches, qui comprend plus de 20% de logements sociaux, ne sera prioritairement concernée (hors secteur Saint-Martin-Des-Champs) qu'en cas de reconstitution de l'offre suite à une démolition ou un changement de statut d'occupation. Dans ce dernier cas, l'implantation des nouveaux logements sera recherchée sur un autre quartier que celui ayant fait l'objet de la démolition à compenser. Voici ci-dessous un tableau listant les communes prioritairement concernées.

			Part de logements sociaux RPLS 2016		
> 1000 habitants	Ex chef-lieu de canton	Pôle urbain d'Avranches	< 10%	>10% <20%	>20%
Avranches	x	x			x
Pontorson	x		x		
Sartilly-Baie-Bocage	x			x	
Ducey-Les-Chéris	x			x	
Isigny-Le-Buat	x			x	
Le Val-Saint-Père		x	x		
Saint-Senier-Sous-Avranches		x	x		
Marcey-Les-Grêves		x	x		
Saint-Martin-Des-Champs		x	x		

L'opportunité de développement de l'offre de logement social dans une commune non prioritaire est envisageable en cas de volonté partagée de la commune, de l'agglomération et des porteurs de projet.

En outre, un dispositif spécifique favorable aux ménages primo-accédants sera soumis à réflexion, que ce soit sous la forme de location-accession (type PSLA), d'accession sociale à la propriété (en neuf, sous la forme de vente de logements locatifs sociaux, communautaires ou communaux…), de vente de logements par des lotisseurs ou d'accession à la propriété « classique » (pétitionnaire maître d'ouvrage).

Une part des hébergements spécialisés sera réservée aux jeunes et personnes âgées disposant de faibles revenus.

4. S'adapter aux populations spécifiques

Si l'offre en hébergements spécialisés est relativement bien présente pour les personnes âgées (643 places + 16 en accueil temporaire), le territoire souffre, en dépit des progrès portés par les particuliers et les aides à la réhabilitation, d'un manque d'adaptation du parc existant pour faire face aux besoins existants et accompagner le vieillissement de la population (Diagnostic). Aussi, pour répondre à cet enjeu fort, en parallèle des actions sur le parc existant, un positionnement

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

prioritaire des logements neufs accessibles aux personnes âgées ou handicapées (plain-pied, desserte par ascenseur, résidences et hébergements spécialisés…) sera engagé dans les communes pôles, à proximité des commerces et des services (par exemple en lien avec les maisons de santé de Ducey-Les-Chéris et Sartilly-Baie-Bocage).

Un développement de l'offre d'hébergements des jeunes pourrait aussi être envisagé, en lien avec la politique de reconquête des logements vacants et l'offre de logements communautaires, communaux ou sociaux. Ceci constituerait un complément utile aux 84 places en hébergement spécialisé qui connaissent un fort taux d'occupation et palier pour partie les déficits de l'offre locative sur le territoire (Diagnostic).

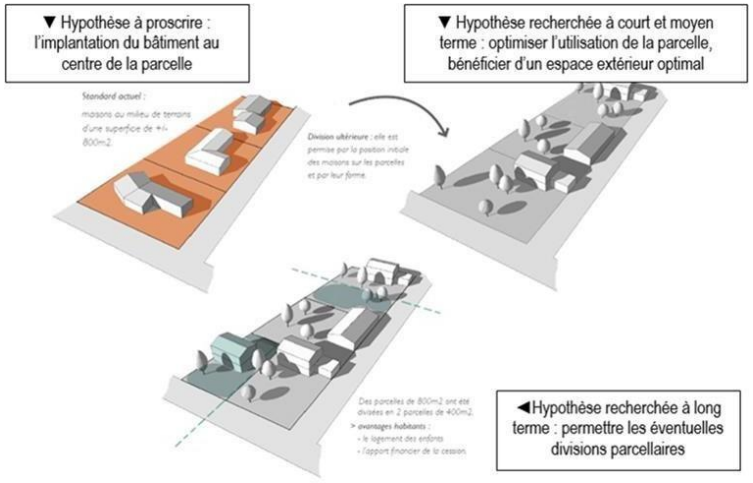
5. Promouvoir des formes urbaines adaptées et optimiser l'espace urbanisable

Il convient de **poursuivre la diversification des formes urbaines** sur le territoire communal. La diversification se fera par le développement de l'habitat intermédiaire et du petit collectif mais aussi en individuel groupé afin de réduire la consommation foncière et proposer des logements à coût abordable.
Le PADD dans son orientation « Organiser une production de logements respectueuse des espaces naturels et agricoles » précise des moyennes minimales de densité à l'hectare par opération en fonction de la typologie des communes.

Communes	Moyenne minimale de densité
Pôle urbain majeur	20 logements / hectare
Pôles d'appui	15 logements / hectare
Communes rurales	10 logements / hectare
Communes littorales	12 logements / hectare

Ces densités minimales seront mises en œuvre dans les opérations d'habitat, qu'elles soient en extension urbaine ou dans l'enveloppe urbaine. Celles-ci pourront en outre être modulées en intégrant : la typologie du tissu urbain existant et du contexte paysager et patrimonial du site, la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville, le niveau d'équipement en commerces et services de proximité, la présence de l'assainissement collectif, la préservation de la biodiversité, les contraintes environnementales.
Il est rappelé que la prise en compte des risques est importante dès les premières réflexions d'aménagement.

La bonne gestion de l'implantation des bâtiments sera primordiale pour l'atteinte de ces objectifs. Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

II. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A. Contexte

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et ainsi d'assurer leur survie.

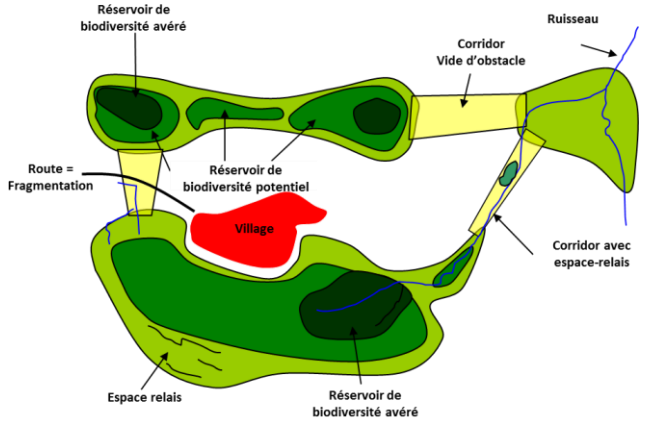


Schéma simplifié représentant un réseau écologique

DEFINITIONS :

Réservoirs de biodiversité *: Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant, notamment, une taille suffisante.*

Habitats relais *: Espaces pouvant parfois jouer le rôle de zone-tampon autour des réservoirs, ou susceptibles de constituer des zones de relais pour la reproduction, le repos, l'alimentation et le déplacement de la faune et de la flore. Milieux classés en « habitat relais » (et non en réservoir) du fait de leur état de conservation moyen ou dégradé, de leur superficie restreinte, de leur naturalité modérée, ou en raison du manque d'informations vis-à-vis de leur qualité écologique et biologique.*

Corridors écologiques *: Espaces ou éléments assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité et offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Deux types sont généralement identifiés :*

- *les corridors continus, physiquement identifiables (réseaux de haies, cours d'eau et leurs ripisylves, coulée verte urbaine, …),*
- *les corridors discontinus, dits également en « pas japonais », s'apparentant davantage à des tendances de déplacements par sauts de puce dans des milieux plus ou moins perméables au sein desquels les espaces relais prennent toute leur importance. Afin d'améliorer leur fonctionnalité, ce type de corridors sont des espaces à privilégier pour conforter, voir recréer des milieux de circulation.*

Fragmentations *: Eléments limitant les déplacements de la faune et de la flore.*

Sous-trames *: Ensemble des espaces définis ci-dessus (réservoirs de biodiversité + habitats relais + corridors écologiques) pour un même type de milieux (ex : sous-trame aquatique et humide, sous-trame boisée, …) ou pour un groupe d'espèces (sous-trame chiroptères, sous-trame amphibiens, …), voir une espèce donnée (sous-trame Murin à oreilles échancrées, …).*

Métapopulation *: Ensemble de populations d'une même espèce, dispersées spatialement mais interconnectées, instaurant ainsi un équilibre entre les populations en déclin, voir disparues localement et temporairement, et celles démographiquement excédentaires, qui réalimentent les premières.*

Perméabilité *: Caractère d'une entité donnée, qu'elle soit naturelle, agricole ou artificielle, à permettre la circulation d'espèces. Plus une entité sera imperméable, plus sa traversée par une espèce donnée nécessitera une dépense énergétique importante.*

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature :

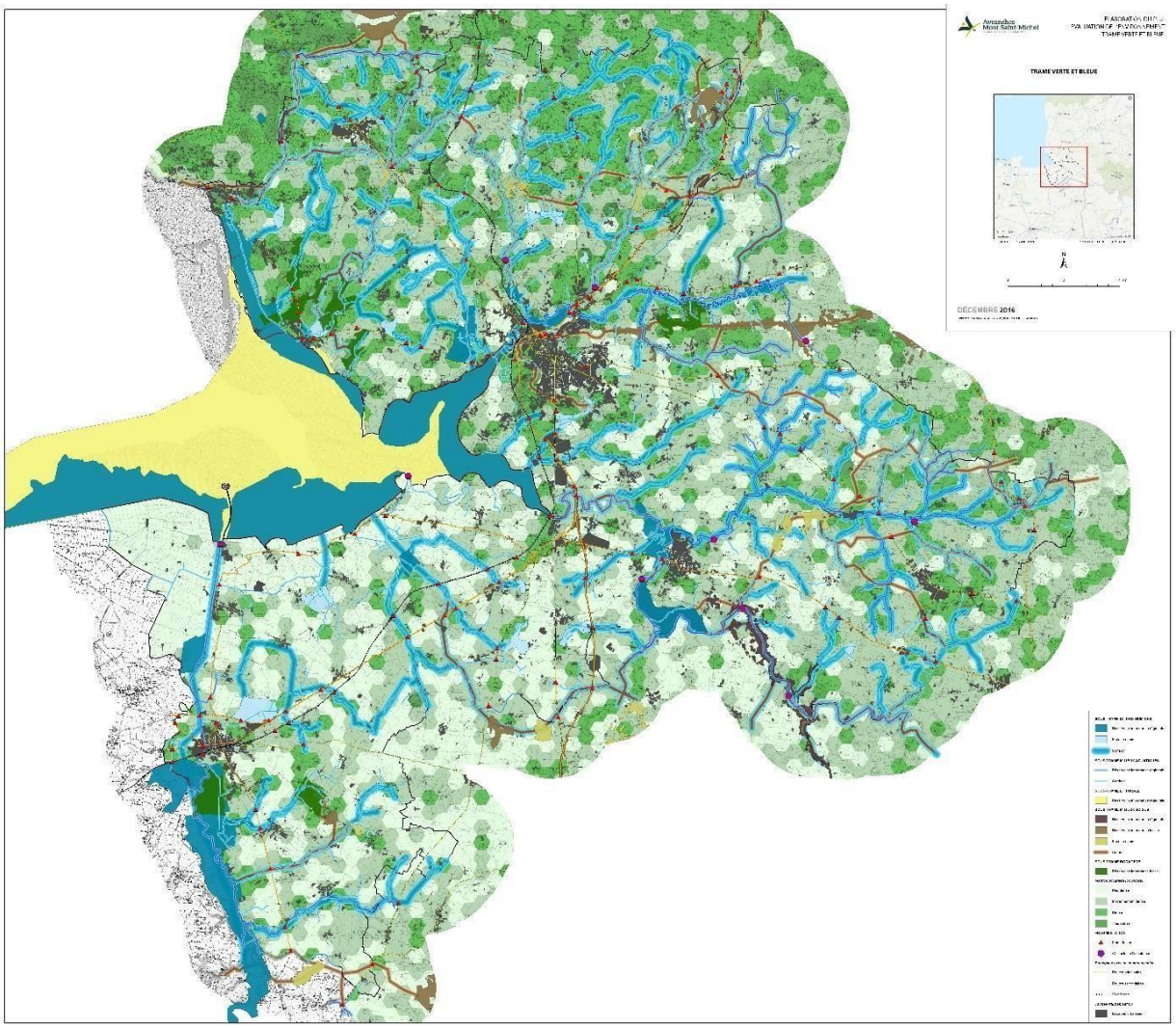
- qualité des eaux (épuration de l'eau par les milieux humides de la trame bleue notamment),
- pollinisation,
- prévention des inondations (limitation du ruissellement par les zones humides et les haies, augmentation de l'infiltration),
- amélioration du cadre de vie,
- ventilation naturelle,
- régulation des températures d'été (création d'îlots de fraicheur apportant un confort thermique),
- loisirs,
- structuration des paysages,
- qualité de l'air (espaces verts considérés comme des puits de carbone et épurant l'air),
- qualité des sols,
- …

Ainsi la préservation et la restauration des éléments constituant la TVB, spécifiquement en milieu urbain, permettent de jouer un rôle environnemental fort, garantissant la qualité de vie et la santé de la population.

B. Trame Verte et Bleue sur le territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel (TVB)

Un important travail d'identification des éléments de la Trame Verte et Bleue a été réalisé sur le territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel lors de la phase diagnostic, travail synthétisé dans le rapport de présentation. La carte ci-après présente donc le résultat de cette étude TVB.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



Trame Verte et Bleue sur le territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel – Source : X. Hardy

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

C. Trame Verte et Bleue urbaine (TVBu)

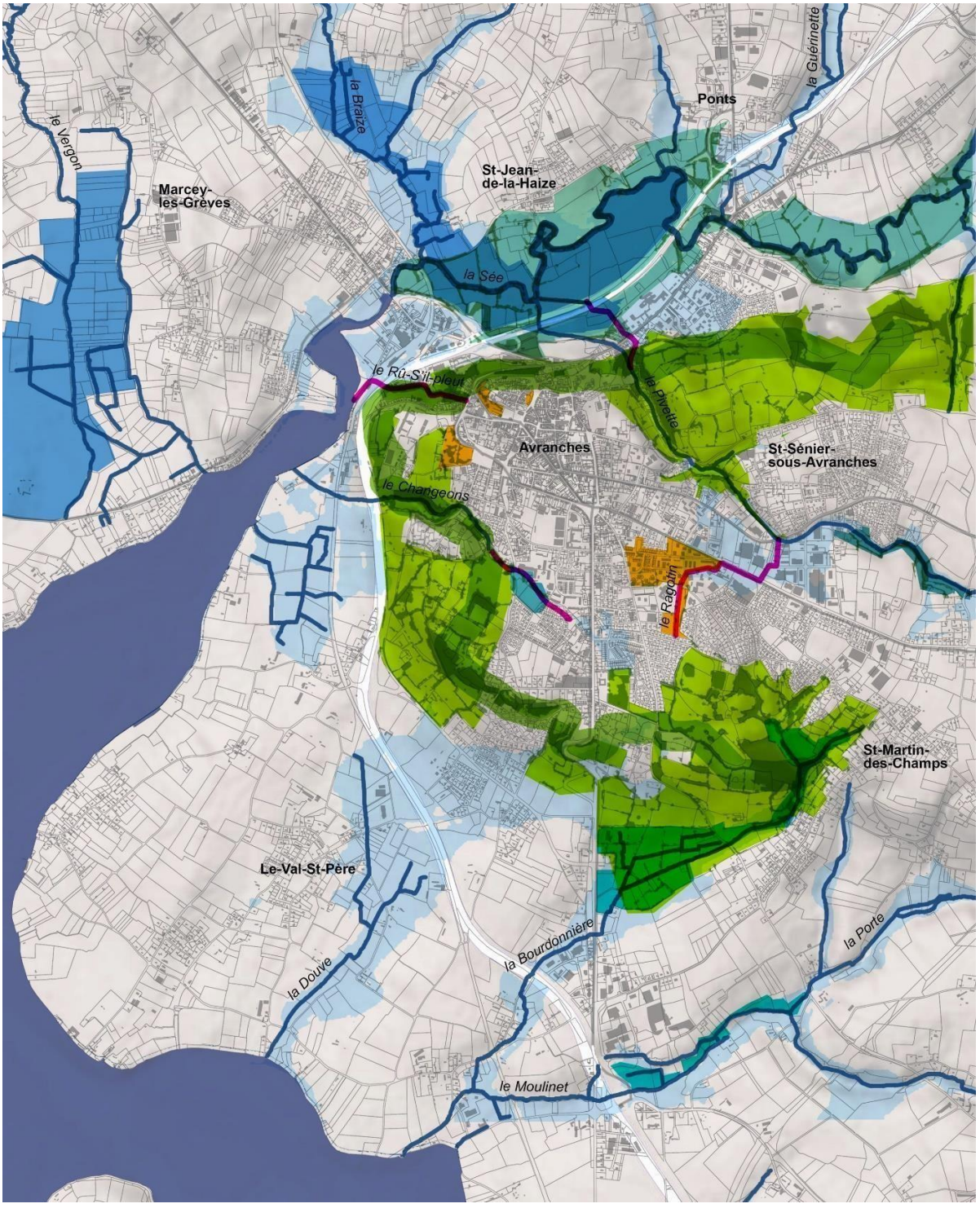
1. Les grandes continuités structurantes

Le constat a été fait que l'étalement urbain éloignait les espaces de nature des centres-villes, en même temps que les enjeux de l'évolution urbaine dépassaient largement les limites communales. Or, pour apporter les bénéfices attendus, les espaces de nature devraient organiser, **structurer l'espace urbain, lui redonner un sens, une qualité de cadre de vie**.

À partir de l'inventaire de l'ensemble des espaces de nature en ville, réalisé dans le cadre du plan d'action de la trame verte et bleue urbaine, de grandes continuités existantes et potentielles, pouvant restructurer l'espace urbain aggloméré du pôle urbain d'Avranches, ont été repérées :

- **le littoral**, la baie qui forme une limite claire du territoire à l'ouest, sous forme d'un hémicycle ;
- **la vallée de la Sée** qui structure fortement la partie nord du territoire ;
- **les ruisseaux et leurs vallons**, accompagnées d'espaces potentiellement humides, qui tendent à se rejoindre sur le plateau et permettent des liens entre les rives et les parties élevées du territoire
- **le corridor boisé**, sous forme d'un arc, qui suit le relief accusé de l'éperon rocheux et marque fortement les limites nord, ouest et sud de la ville d'Avranches.
- **des espaces urbain arborés** pouvant servir de relais des continuités à créer.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



Trame Verte et Bleue urbaine – Source : Alice Braun

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

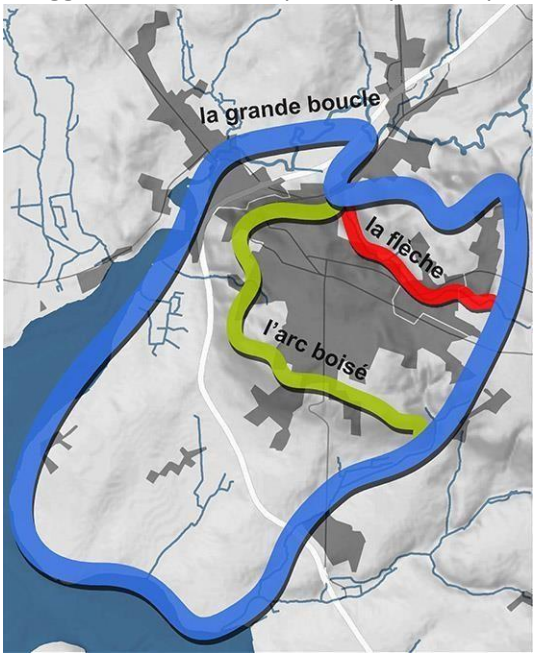
Cependant pour être réellement structurants, ces espaces doivent être **clairement identifiables, imaginables, représentables**. Il est nécessaire pour cela qu'ils disposent d'une dimension et d'une continuité importantes et qu'ils puissent être représentés par des formes simples que nous appelons figures.

Ces figures rassemblent l'essentiel des espaces identifiés en les inscrivant dans une continuité. **Continuité physique et écologique de la trame verte et bleue, mais aussi continuité dans les usages** : accessibilité et cheminements pour les habitants.

Basées sur la réalité physique du terrain, de la géographie, ces figures prennent néanmoins des options sur l'avenir : en effet, ces formes dépassent l'état actuel du terrain et s'inscrivent dans une prospective, dans une **vision future du territoire**. La simplicité et l'évidence des formes de ces figures permettent leur reconnaissance, condition pour que la mise en place de la TVBu puisse être largement partagée et menée à terme.

Les 3 figures identifiées sont :

1. **la grande boucle** qui relie le littoral à la frange est de l'agglomération sur le plateau, passant par la vallée de la Sée au nord et par le vallon de la Bourdonnière au sud.



2. **L'arc boisé** qui prend en écharpe l'agglomération par le coteau boisé. Il se raccorde à la grande boucle au nord et à l'est.

3. **La flèche** qui suit le vallon de la Pivette, mettant ainsi en lien la vallée de la Sée au nord avec le plateau agricole à l'est.

Ainsi, les trois grandes figures recouvrent-elles l'essentiel des espaces participant à la TVBu et disposant d'un pouvoir de structuration urbaine.

L'étude a montré que certains espaces sont fragilisés ou fragmentés par les extensions urbaines successives et parfois peu sensibles aux enjeux de la biodiversité et de la qualité du cadre de vie. Les discontinuités à l'intérieur des grandes figures, les secteurs à enjeux, ont donc été repérées, par exemple les cours d'eau canalisés ou busés, la présence végétale devenue plus rare, des chemins interrompus.

Les fiches actions précisent les actions de ces secteurs à enjeux pour :

- mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords ;
- préserver ou améliorer la présence végétale ;
- créer des continuités de cheminement.

Il s'agit d'actions de préservation, d'aménagement ou d'entretien.

D. Objectif de l'OAP

L'objectif de l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels de territoire d'Avranches Mont-Saint-Michel et ainsi contribuer au maintien de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Pour cela, il sera nécessaire de :
- préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants du territoire ;
- innover dans des solutions permettant de développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et d'augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains

L'OAP Biodiversité et Trame Verte et Bleue vient donc compléter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi. Les orientations présentées ci-après ont une valeur informative, pédagogique et incitative. Elles n'ont pas de valeur réglementaire.

Cette OAP « Biodiversité et Trame Verte et Bleue » est composé de deux paragraphes :
- le premier liste les grands principes à adopter pour chaque type d'espace (projet d'aménagement urbain, espace public, …) et pour chaque trame,
- le second présente des orientations techniques illustrées à intégrer aux différents projets.

E. Grands principes pour préserver et améliorer la TVB

Ces principes ont guidé la mise en place du plan d'action de la trame verte et bleue. Les projets de construction et d'aménagement devront chercher une cohérence avec ces principes de manière à éviter de nuire au fonctionnement écologique ou à la qualité paysagère de la trame verte et bleue à mettre en place.

1. Préserver les grands paysages emblématiques des abords du pôle d'Avranches.

Ce sont des réservoirs de biodiversité, à préserver de toute construction ou d'aménagement pouvant nuire au fonctionnement écologique ou à la qualité paysagère des lieux.
- L'estran correspond à la sous-trame « littoral »,
- La Sée et la Bourdonnière participent à la sous-trame « cours d'eau »,
- La vallée de la Sée à la sous-trame « zones humides »,
- Le coteau boisé à la sous-trame « corridors boisés ».
- Le marais du vallon de la Bourdonnière constitue un « espace relais humide ».

2. Relier les grands paysages emblématiques par des continuités écologiques (trame verte)

a) *Par des continuités non constructibles*

- Créer une coupure d'urbanisation entre l'agglomération s'étendant sur le plateau et le paysage agricole à l'est.
- Préserver l'espace agricole et naturel fragmenté au bord de la ville et améliorer sa biodiversité.

b) *Par des continuités écologiques à développer lors de projets de construction*

Lors de la construction nouvelle, les projets d'urbanisation peuvent contribuer à la création ou à l'amélioration de la continuité écologique et de la place de la nature en ville. D'une manière générale, et notamment quand les « figures » passent par des parties urbanisées, il est recommandé de chercher à :
- Prendre en compte le paysage existant et à créer, dès l'amont du projet ;
- Respecter la topographie naturelle du site ; limiter les mouvements de terrain contraires au fonctionnement naturel et à l'écoulement naturel des eaux ;
- Préserver les zones humides et les entretenir de façon adaptée à la protection de la faune et de la flore sauvage ;
- Préserver un maximum d'espace de pleine terre ;

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Préserver les arbres existants, notamment ceux de grand développement et les sujets âgés. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraicheur...).
- Renforcer la présence végétale ; favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces rustiques (arbres d'alignement, arbres isolés, haies, clôtures végétales, murs ou toitures végétalisées) et la présence de plusieurs strates ; favoriser la génération naturelle des haies ;
- Accompagner les voies de desserte de plantation d'arbres d'alignement, de haies libres diversifiées, de cortèges herbacés, de pieds d'arbres plantés...
- Chercher à établir des continuités entre les jardins, pour favoriser le déplacement des petites espèces sauvages ;
- Porter une attention particulière à la « lisère urbaine », l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel. Elle peut être le support de création d'un alignement d'arbres, de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, en fonction du paysage existant et à créer ;
- Éviter de dresser des clôtures qui empêchent le déplacement de la petite faune. Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Privilégier des clôtures végétales autant que possible, le plus large possible. Les haies monospécifiques sont à éviter. Privilégier des essences locales et rustiques.
- Limiter l'imperméabilisation du sol et utiliser, sauf cas de contrainte technique particulière, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert et infiltrer l'eau ; préférer des sols perméables ;
- Dépolluer les sols par des techniques de phytoremédiation ;
- Réduire la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes, d'une manière compatible avec les exigences de sureté nocturne des espaces publics.

c) *Par des continuités écologiques à travers l'espace construit*

Même à l'intérieur des zones bâties, beaucoup peut être fait pour améliorer la biodiversité et le déplacement des espèces, préserver le sol vivant, régénérer le sol artificialisé.
Un jardin écologique, voire un réseau de jardins écologiques à l'échelle d'un quartier où les habitants jardinent en préservent la biodiversité peut jouer un rôle non négligeable dans la trame verte et bleue urbaine.

Les zones d'activités, avec leurs vastes espaces libres, offrent un potentiel important pour renforcer la présence végétale et améliorer ainsi la qualité urbaine et paysagère de ces quartiers.

D'une manière générale, et notamment quand les « figures » passent par des parties urbanisées, il est recommandé de chercher à :

- Préserver les structures paysagères, les boisements, les arbres existants et les entretenir ; regarnir les haies bocagères ;
- Conserver notamment les sujets âgés présentant un potentiel d'accueil pour les espèces protégées (insectes saproxyliques, chiroptères, pics...) ;
- Dans des quartiers denses, une attention spécifique doit être portée à la végétalisation des petits espaces. Les pieds de murs, les murs, les clôtures, les toitures, les terrasses et les balcons peuvent servir de support pour la végétation. Pour autant, lorsque l'espace le permet, privilégier la plantation d'arbres de moyen et de grand développement.
- L'usage de produits phytosanitaires, désherbants et insecticides, est fortement déconseillé, particulièrement pour les potagers et les arbres fruitiers ;
- Renforcer l'équilibre écologique des jardins et préserver la santé humaine par des solutions durables et économiques (compost et du purin d'ortie pour enrichir le sol, des coccinelles contre les pucerons, le sable fin contre les limaces et les escargots, etc.).

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Recycler les déchets ménagers tout en constituant un nouvel engrais pour le jardin (bacs à compost).

d) *Par des continuités écologiques à travers l'espace public*

- Planter des arbres le long des voies et chemins (arbres d'alignements, haies)
- Lorsque l'espace disponible le permet, privilégier les arbres de grand développement.
- Aménager de bandes vertes le long des routes ;
- Bannir les plantes envahissantes, qui se multiplient rapidement au détriment des espèces locales et qui réduisent localement la diversité biologique ;
- Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert et infiltrer l'eau ;
- Réduire l'espace dédié à la circulation et au stationnement des automobiles ;
- Désimperméabiliser les sols sous-utilisés.
- Développer des espaces refuges pour la petite faune : Implantation de nichoirs, hôtels à insectes délimiter de petites zones « sauvages » pouvant être préservées d'une fauche systématique ; privilégier les plantes mellifères comme le noisetier, le prunier ou le lierre.
- Effectuer les tailles et les élagages en dehors des périodes de reproduction.

e) *Par l'aménagement d'espaces de nature en ville*

- Aménager les maillons manquants (voir le plan d'actions de la TVB urbaine) par des mesures favorables à la biodiversité, au déplacement des espèces, et intégrant les problématiques de gestion des eaux pluviales.
- Aménager des espaces pédagogiques de nature à intérêt intercommunal, avec une présence végétale importante, avec des essences et variétés locales.
- Valoriser les terrains en friche repérés par une destination en cohérence avec les enjeux écologiques. Mener en préalable des études sur les terrains en friche, sur leur valeur en termes de biodiversité, mais aussi sur les éventuelles pollutions dans le sol et les techniques de dépollution les mieux adaptés.

3. Mettre en valeur les cours d'eau (trame bleue)

a) *Préserver et restaurer les cours d'eau et les zones humides*

- Restaurer la continuité piscicole et sédimentaire (suppression de barrages, aménagement d'ouvrages, ...)
- Préserver et restaurer les cours d'eau : réaliser des travaux de restauration morphologique des cours d'eau (reprofilage des berges, diversification du lit mineur) ;
- Préserver, entretenir et restaurer les berges : éviter l'accès du bétail aux berges et laisser la ripisylve se régénérer ;
- Préserver les zones humides le long des cours d'eau.

4. Créer de grandes promenades continue

a) *Préserver et entretenir les chemins existants*

- Mettre en valeur les espaces de promenade intéressants existants, comme le chemin de halage, le chemin de la Pivette, le vallon de la Bourdonnière ;
- Entretenir régulièrement la végétation dans les axes de vue principaux ;
- Préserver les chemins creux existants.

b) *Aménager de nouveaux cheminements*

- Aménager des chemins à travers des espaces agricoles ou naturels :
  - En limite parcellaire ;
  - En respectant les continuités écologiques et hydrauliques ;

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Le long de haies bocagères existantes, des lisières ;
- Les accompagner de plantations d'arbres d'espèces locales.

- Aménager des chemins le long des rivières :
  - Sur le domaine public maritime ou fluvial (servitude de marchepied de 3 m) et le long des ruisseaux ;
  - De manière à préserver le milieu, les continuités écologiques et hydrologiques, sans former d'obstacles (chemin enherbé, chemin sur terre naturelle, passages sur pilotis) ;
  - Permettre quand cela est indispensable, le franchissement des ruisseaux par des ouvrages le plus petits et plus simples possibles, en garantissant la continuité hydrologique, sédimentaire et piscicole.
- Aménager des chemins le long des voies existantes
  - Réduire la largeur de la chaussée ; rendre l'usage plus sécurisé et agréable, réduire la vitesse des véhicules ;
  - Aménager des cheminements sur sol naturel ou stabilisé, ou une bande enherbée large ;
  - Les accompagner de plantations d'arbres (essences locales).

- Permettre la traversée d'équipements publics ou de terrains communaux ou communautaires
  - Se saisir de l'occasion des travaux projetés, lors de l'aménagement ou du réaménagement des espaces extérieurs des grands équipements publics, pour permettre la mise en place des maillons manquants des grandes figures et continuités ; Aménager des cheminements sur sol naturel ou stabilisé, ou une bande enherbée ;
  - Améliorer ainsi leur accès et leur visibilité ;
  - Accompagner les cheminements de plantations d'arbres ou de haies ;

c) *Accueillir les citoyens dans les nouveaux espaces de nature*

- Imaginer de nouvelles formes d'appropriation citoyenne des espaces de nature en ville :
  - Ne pas séparer les enjeux écologiques des enjeux sociaux ;
  - Se servir de ces espaces aménagés pour la nature à des fins pédagogiques ;
  - Faire participer les habitants à des actions vertueuses pour l'environnement ;
  - Envisager, dans ces espaces, des usages compatibles avec les enjeux écologiques : promenade, agriculture urbaine, jardins partagés, vergers pédagogiques… ;
  - Privilégier des aménagements simples, sobres, durables.

F. Orientations techniques

En complément des OAP de secteurs, les futurs projets d'aménagement devront chercher à préserver voire recréer des continuités écologiques dans les futures opérations d'aménagement pouvant s'appuyer sur la préservation d'éléments naturels (haies, boisements ou bosquets, cours d'eau, zones humides), la création d'espaces verts, la préservation d'espaces non imperméabilisés, la mise en place d'espaces intégrant des ouvrages de régulation d'espaces des eaux pluviales conçus de manière à favoriser la biodiversité, des liaisons douces …

Ces orientations d'aménagement visent tout type d'opérations et de constructions sur le territoire. Elles sont mises en œuvre selon l'envergure et la nature de chaque projet et se déclinent en fonction du milieu dans lequel elles se situent :

- en milieu urbain ou à urbaniser, en secteur d'habitat, zone mixte ou zone d'activité
- en milieu agricole ou naturel.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

1. Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager

La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, …). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

Les plantations de haies bocagères devront être composées d'essences locales arborées et/ou arbustives adaptées au milieu. La liste des **essences locales** à planter est présentée en annexe.

Des haies dégarnies (relictuelles) pourront également être restaurées par des plantations d'arbres et/ou d'arbustes en complément de ceux restants.

Les plantations d'espèces exotiques invasives sont proscrites (liste en annexe) de même que toute espèce exogène non invasive.

a) *Espaces propices à la plantation ou à la replantation*

Les espaces propices à la plantation sont précisés ci-après en fonction de l'intérêt de la haie.

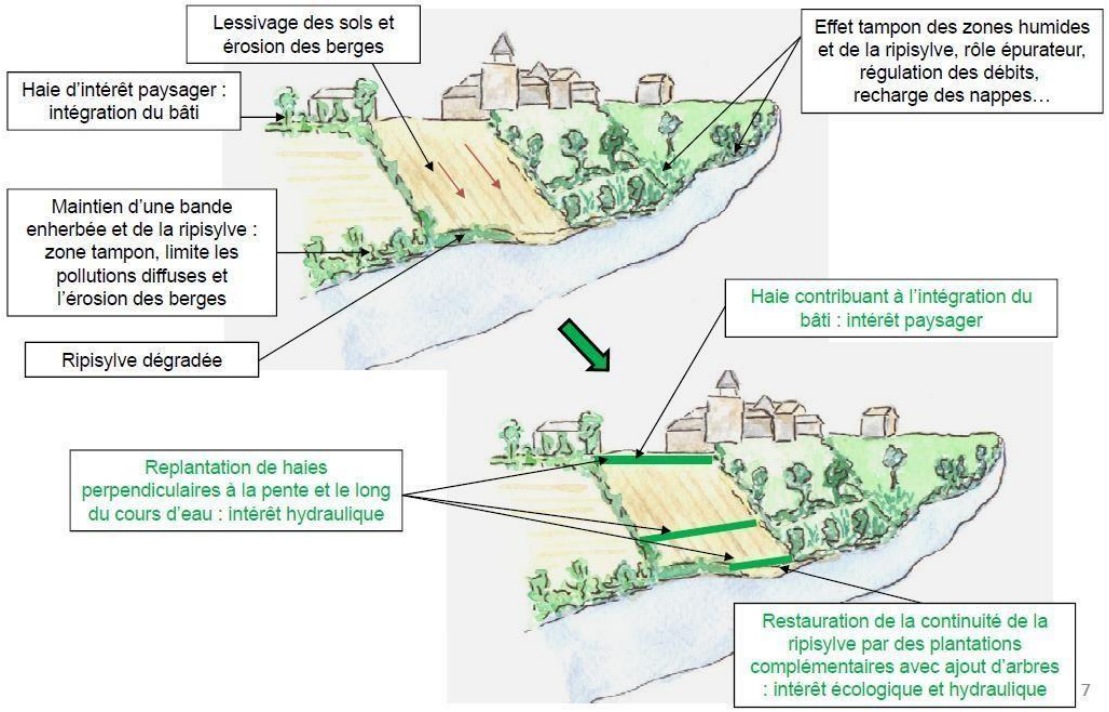
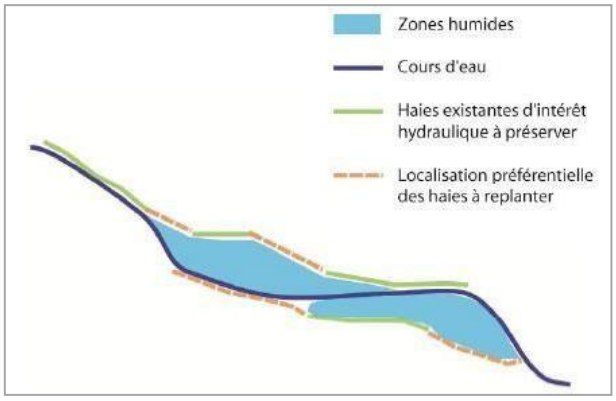


Illustration relative aux espaces propices pour les plantations de haies en zone agricole et naturelle

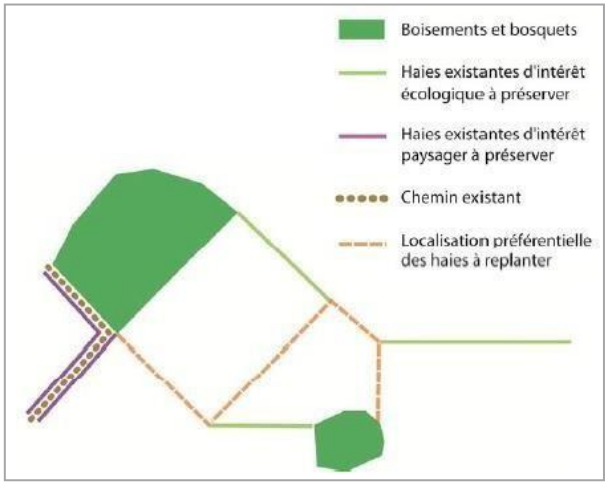
- Cas des haies à rôle hydraulique



Les plantations et replantations seront localisées de manière privilégiée aux abords des cours d'eau ou des zones humides, ainsi qu'à proximité des vallées et vallons afin de renforcer le maillage bocager d'intérêt hydraulique. Ces haies seront, de préférence sur talus, en rupture de pente ou en connexion avec d'autres haies d'intérêt hydraulique existantes.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Cas des haies d'intérêt écologiques



Les plantations et replantations seront localisées de manière prioritairement dans les corridors écologiques identifiés lors du diagnostic. Il s'agira notamment de compléter les linéaires de haies bocagères existants afin de les reconnecter entre eux. Il pourra également s'agir de reconnecter des espaces boisés (bois ou bosquets) entre eux par des plantations de haies bocagères permettant de les relier.

b) *Cas des projets urbains en limite de zone agricole ou naturelle*

Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera végétalisée de façon diversifiée et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.



Source : ADEUS, Strasbourg euro métropole

c) *Cas des projets inclus ou en contact avec des éléments de la TVB*

Une attention particulière sera portée pour les projets qui se situent au contact ou dans la trame verte et bleue.

En effet, un premier travail d'identification des éléments de la TVB au sein du projet et des espèces cibles devra être réalisé. En fonction des résultats, les aménagements spécifiques pourront être prévus tels que :

- conservation / création de mare avec haie de connexion favorisant le déplacement des espèces vers d'autres milieux (cours d'eau, zone naturelle ou agricole, bois, …),
- recréation de haies bocagères en limite de projet,
- aménagement de zone tampon,
- création de passage faune sous voirie,
- …

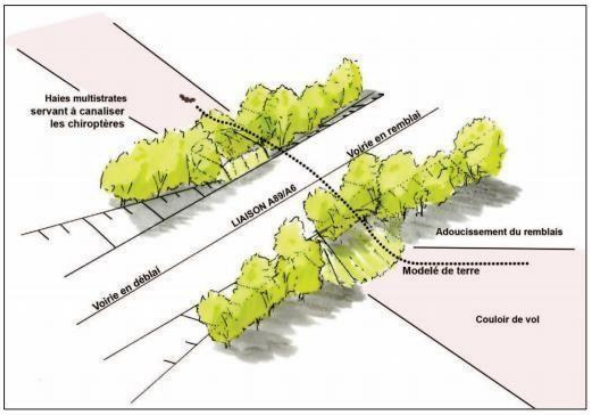
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

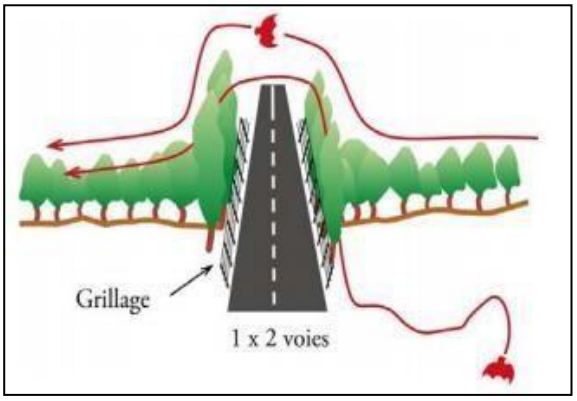
2. Limiter la fragmentation des milieux

a) *Traitement de la voirie*

Afin de limiter l'effet « puit » des voiries, plusieurs aménagements sont possibles :

- Plantation d'arbres de haut jet de long des axes de circulation incitant les espèces (chiroptères, oiseaux, insectes, …) à survoler les voiries à une hauteur plus importante limitant ainsi les collisions,
- Installation de passage sous voirie pour la petite faune et/ou la grande faune en fonction du secteur et de la fréquentation des voiries,
- …





Exemple de haies « tremplin » naturel limitant la collision des espèces – Source : Setra, DREAL Rhône-Alpes



Exemple de passage faune (crapauduc) sous voirie – Source : ACO

b) *Gestion des écoulements*

Les écoulements hydrauliques et notamment les cours d'eau sont à la fois des réservoirs mais également des lieux privilégiés de déplacements de nombreuses espèces. Il est donc primordial de prendre en compte ces écoulements lors de la conception des projets.

Pour les cours d'eau, tout nouveau franchissement doit respecter les principes de continuité sédimentaire et piscicole. Pour cela, les ponts cadres seront préférés aux buses. L'ouvrage devra être correctement calé par rapport à la pente naturelle et être surdimensionné afin de :

- pouvoir l'enterrer d'une vingtaine de centimètre garantissant ainsi la continuité écologique,
- limiter les vitesses d'écoulement dans l'ouvrage.

Une bande tampon sera également implantée le long des berges des ruisseaux. Cela permettra de laisser un accès pour l'entretien des berges et de la ripisylve et un espace de mobilité du cours d'eau anticipant ainsi d'éventuels problèmes d'érosion et d'inondation.
Dans le cadre des projets urbains, si un cours d'eau traverse ou constitue la limite de ce dernier, des actions de restauration de cours d'eau et milieux aquatiques favorables à la reconquête de la

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

qualité de l'eau (mise en valeur du cours d'eau, débusage, plantation de ripisylve, reméandrage, diversification du lit mineur, suppression de remblais…) pourront être intégrés au projet.

Pour les écoulements transversaux, des petits passages busés peuvent être implantés sous la voirie. Cela permettra de conserver les écoulements et l'alimentation des zones aval comme des zones humides ou des mares.

c) *Choix des clôtures*

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille…) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de cette petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

Des mûrs ou murets peuvent être édifiés. Il est toutefois conseillé d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur.
De même, les murets de pierres sèches seront préférentiellement non jointés afin de favoriser l'accueil d'une faune ordinaire. Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

- Exemples de clôtures perméables à la petite faune



Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune



Clôtures perméables en zone résidentielle (à gauche : grillage à mouton associé à une haie – à droite : clôture bois)

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE





Clôtures ajourées en milieu urbain



Clôtures ajourées en milieu urbain




Exemples d'aménagements d'ouvertures en pied de clôture et de muret



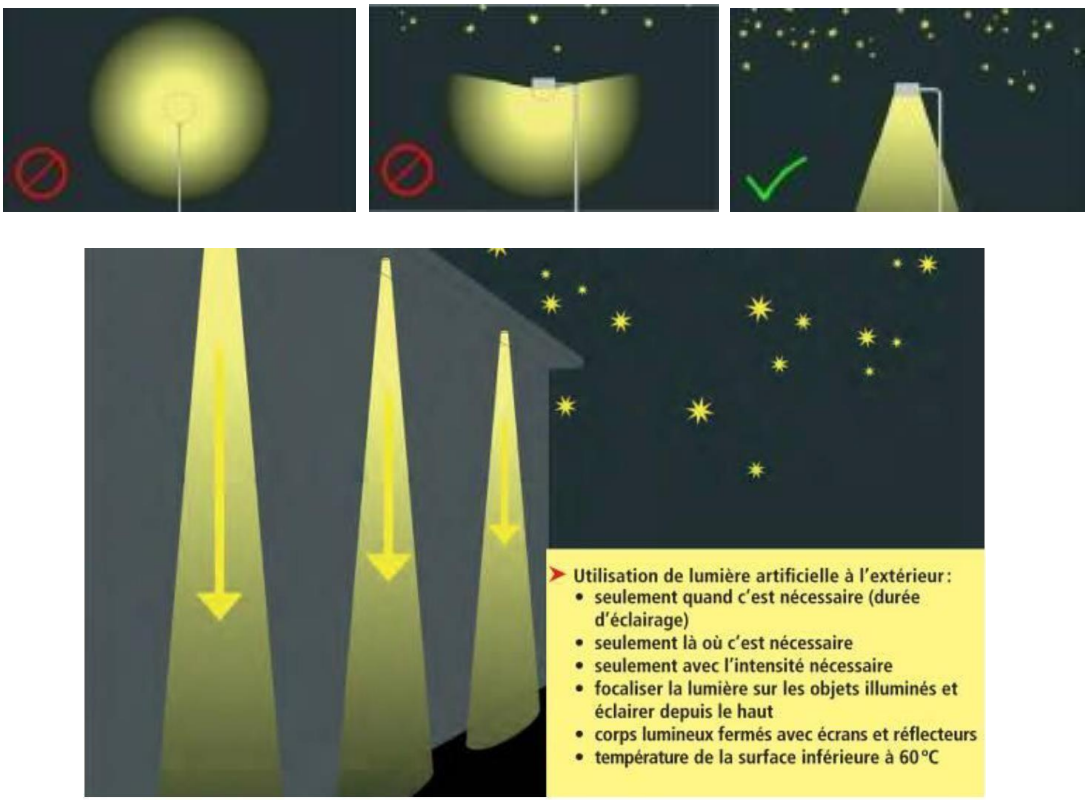

A gauche : muret avec gîtes intégrés – à droite : Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité Source : Strasbourg Eurométropole, CPIE Loire Anjou

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Limiter les impacts des éclairages urbains sur la faune et la flore

L'éclairage public mal pensé est responsable d'une partie de la pollution lumineuse (diffusion de la lumière vers l'atmosphère et les zones naturelles). Cette pollution lumineuse perturbe la vie de la plupart des animaux nocturnes et gêne leurs déplacements entre les zones naturelles (donc sans lumière artificielle).

Les dispositifs d'éclairage seront conçus de manière à éviter la diffusion de la lumière vers le haut. Les éclairages seront pourvus de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, ou mieux, vers la zone devant être éclairée. L'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20° sous l'horizontale. Les éclairages ne devront pas être orientés vers les zones naturelles et boisées.
Les lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV seront privilégiées afin d'attirer le moins d'insectes possible.
La durée et l'intensité de l'éclairage seront réduites autant que possible. L'utilisation de lasers et projecteurs à but publicitaire sera évitée.



Conditions d'éclairage des projets urbains – Source : guide de recommandations pour la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, Pays Forêt d'Orléans Val de Loire, Pays Sologne Val Sud, Pays Loire Beauce

4. Assurer la qualité écologique des nouveaux espaces végétalisés

Des critères écologiques devront être intégrés dans la conception des nouveaux espaces verts afin que ceux-ci s'inscrivent de manière fonctionnelle dans le réseau écologique local.

Les projets urbains pourront favoriser une diversité de milieux en proposant notamment des strates végétales variées selon les secteurs (herbacée, arbustive, arborée) et pourront également proposer des zones en eau (mares, plans d'eau). Ces mesures permettront de favoriser l'accueil d'une biodiversité diversifiée.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

La localisation de ces différents espaces sera réfléchie en fonction des caractéristiques physiques du site (topographie, nature du sol, localisation des réseaux souterrains, etc.), des usages, des ambiances recherchées, etc. Les espaces verts devront de préférence être réalisés d'un seul tenant et créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent. Dans la mesure du possible, cette connexion ne devra pas être coupée par un secteur « puits » (route passante par exemple).

Les espaces verts seront plantés préférentiellement avec des **essences végétales locales**, non invasives, non allergènes et **peu consommatrices d'eau**. L'utilisation d'une palette végétale diversifiée à base d'essences locales doit être favorisée.

Les principes de gestion différenciée pourront y être appliqués.

III. Paysage : « Construire dans le paysage de la baie du Mont Saint-Michel »

A. En préalable

1. Attendu et contenu

Cette OAP paysage « Construire dans le paysage de la baie du Mont-Saint-Michel » répond à une ambition de prévoir, au-delà du règlement qui s'applique aux différentes zones, des « actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages,** les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune ».

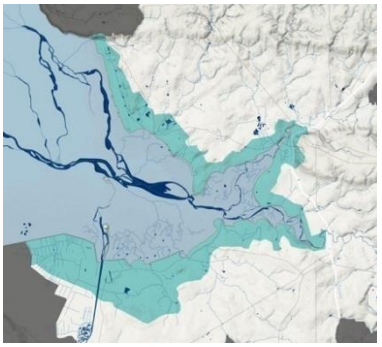
Inciter plutôt que règlementer : La qualité paysagère attendue ne peut être règlementée en amont. Elle est le produit d'un processus de projet partagé où l'on interroge la situation, le contexte, les dynamiques, les attentes, les perceptions, les conséquences sur la qualité du cadre de vie, ce que nous appelons le projet de paysage. L'objectif de cette OAP est donc de proposer un outil **de co-construction de projets** qui vise la **qualité paysagère** à l'occasion de chaque projet.

Cette OAP se veut être un outil **d'incitation à la qualité paysagère** pour l'ensemble des communes du pourtour de la baie. Elle établit, dans le chapitre I, **des principes d'aménagement** paysager pouvant valoir pour l'ensemble des communes du périmètre indiqué. Ces principes sont à la fois en cohérence avec la lecture spécifique du paysage de la Baie et avec les exigences contemporaines d'un urbanisme durable.
Ces principes sont illustrés, en chapitre II, par un exemple concret d'une orientation d'aménagement et de programmation contextualisée d'une zone constructible d'une commune des « rives de la baie ».
Le chapitre III comporte des aides méthodiques pour l'accompagnement et l'instruction des projets à venir.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Le périmètre d'application de cette OAP

L'OAP paysage « Construire dans le paysage de la baie du Mont-Saint-Michel » s'applique à l'ensemble des communes de l'entité de paysage « les rives de la baie » : Beauvoir, Pontorson, Huisnes-sur-Mer, Courtils, Céaux, Pontaubault, Le Val-Saint-Père, Marcey-les-Grèves, Vains, Genêts, Dragey-Ronthon et Saint-Jean-le-Thomas. Elle s'applique d'une manière générale à tout projet de construction nouvelle et en particulier à toutes les zones AU.



3. Définitions

a) *Le paysage*

Le terme paysage a été défini par la convention européenne du paysage (ratifiée par la France 2006), puis intégré dans la Loi « Biodiversité et paysage » du 8 août 2016 (art. 171) : « Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations dynamiques ».

b) *« Inscription dans le site, dans le paysage »*

Cette notion recouvre une attente largement partagée, celle de « l'intégration paysagère ». Cela ne veut pas dire que l'objet, le projet en question soit invisible ou caché, mais qu'il participe pleinement au « système paysage », à la préservation de sa qualité paysagère, voir à son amélioration. Le préalable est la compréhension du site, du système paysage dans lequel doit s'inscrire le projet. Dans certains cas exceptionnels, le nouvel objet peut créer un nouveau paysage qui, malgré l'irruption qu'il constitue, peut faire (à terme) patrimoine. C'est par exemple le cas pour la tour Eiffel, le pont Millau, ou… le Mont-Saint-Michel.

c) *« Covisibilité »*

Dans le domaine des monuments historiques, la covisibilité peut signifier qu'un patrimoine bâti est visible depuis un autre ou que deux édifices sont conjointement visibles d'un même point de vue. Toute construction, restauration, destruction projetée dans une « zone de covisibilité », doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.

d) *« Objectif de qualité paysagère »*

L'objectif de la qualité paysagère ne peut pas se restreindre aux seuls espaces de covisibilité directe avec le Mont, mais c'est bien **la qualité et la spécificité de l'ensemble du paysage de la Baie** qui est en jeu. Il s'agit notamment d'éviter un développement « à deux visages », d'un côté un paysage maîtrisé, dans une covisibilité directe avec le Mont, puis un autre paysage banalisé par despavillons, des bâtiments disgracieux, des panneaux publicitaires, qui dénaturent aussi largement laperception d'ensemble de ce paysage.

En effet, la perception du paysage s'inscrit dans un **continuum de l'espace — temps**. Lorsqu'un visiteur traverse le paysage de la baie, la vue sur le Mont-St-Michel, quand il surgit brusquement à la sortie d'un virage ou d'un village, s'imprègne dans la mémoire et continue à se diffuser, même quand le Mont n'est plus perceptible. Et cela est évidemment valable pour des perceptions pouvant laisser une impression négative. Le paysage est bien la composition de l'ensemble des perceptions ponctuelles. Par ailleurs, la qualité paysagère n'est pas seulement un enjeu patrimonial, mais aussi un facteur d'attractivité touristique et donc économique ; et a contrario, sa banalisation, la dévalorisation du paysage peut porter atteinte à l'attractivité du territoire et à l'intérêt général.

B. Introduction

a) *Originalité et qualité du paysage de la Baie :*

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

La baie du Mont-Saint-Michel est un paysage patrimonial reconnu au niveau mondial en tant qu'héritage de l'humanité, par sa qualité à la fois naturelle, esthétique et culturelle exceptionnelle.

Le Mont-Saint-Michel est un attrait touristique de premier ordre avec des conséquences sensibles sur l'aménagement de ses abords.

La baie du Mont-Saint-Michel est un paysage naturel, sans cesse en mouvement, un spectacle de la nature qui attire de nombreux spectateurs et randonneurs pour en faire la traversée. Ils jouissent d'une étendue, d'un espace de liberté rare.
Les rives, c'est-à-dire le pourtour terrestre de la baie, sont constituées d'espaces de nature exceptionnels (notamment les dunes, les marais, les côtes rocheuses), qui offrent des points de vue privilégiés sur la baie, parfois mis en scène, quand elles sont construites, mais aussi d'espaces agricoles gagnés sur la mer, les polders qui offrent des étendues planes rythmés par les fossés et quelques alignements d'arbres.

Les « villages-crêtes » ou « crêtes habitées », ces villages installés sur des légères hauteurs ou collines qui émergent de l'étendue de la baie, profitent de vues profondes et larges sur le paysage de la baie tout en offrant leur silhouette à la vue depuis le lointain.

b) *Menaces : une banalisation en cours*

Le paysage du Mont-Saint-Michel est aussi victime de son succès. En témoigne l'aménagement peu maîtrisé des abords des routes d'approche du Mont-Saint-Michel, accompagné de panneaux publicitaires de tout genre et de bâtiments peu qualitatifs qui concourent à banaliser le paysage.

La vue sur le Mont-Saint-Michel et sur sa baie étant très recherchée, on peut observer la présence d'extensions récentes de villages, souvent en direction de la baie ou du Mont, qui sont en rupture avec le paysage et la morphologie historique des bourgs. Ces constructions, par leur implantation dans le relief, leur modénature architecturale, leurs teintes claires, laissent une empreinte forte sur le paysage, vues depuis le proche ou le lointain. Elles modifient fortement la silhouette des villages-crêtes qui ne sont plus perçus comme un tout cohérent, mais davantage comme un agglomérat hétérogène. Elles participent fortement à la lente banalisation du paysage original de la baie. Et en même temps, on peut observer la présence d'un bâti ancien, à l'abandon, et qui tombe en ruine.

c) *Une volonté forte de maîtrise*

Cette OAP répond à l'orientation « développer le territoire dans son paysage » définie dans le PADD de ce PLUI et notamment au deuxième engagement : **« préserver les paysages exceptionnels de la baie du Mont-Saint-Michel » et « préserver et valoriser les paysages naturels et ruraux ».**

En effet, il y est reconnu que la configuration de la baie et des reliefs, en amphithéâtre dont le point focal est le Mont-Saint-Michel, crée un grand nombre de « points de vue privilégiés » sur la baie, marqueurs à la fois de la qualité et de l'attractivité du paysage, mais aussi de sa fragilité. Il s'agit notamment de la façade littorale, offrant des vues directes sur le Mont et sa baie, des rebords des promontoires qui ouvrent de larges vues sur le paysage de la baie, ainsi que des « crêtes habitées », lieux privilégiés d'installation de l'habitat dont les silhouettes sont perceptibles depuis le lointain et fragiles.

D'une manière générale et notamment dans les secteurs de covisibilité avec le Mont-Saint-Michel, les aménagements futurs seront pensés avec une préoccupation architecturale, urbaine et paysagère renforcée basée sur une connaissance fine de la qualité et de la morphologie du contexte bâti et paysager.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Cette préoccupation porte l'attention sur la transformation des paysages du quotidien. La volonté est d'intégrer au mieux les nouveaux projets et constructions dans leur environnement afin de développer des paysages de qualité.

Une attention particulière sera portée sur les extensions urbaines à venir et leur incidence sur la perception du paysage (depuis et vers le projet). La qualité des formes bâties sera de première importance. Il sera recherché un meilleur partage des points de vue, mais aussi une meilleure qualité du cadre de vie induite, notamment par la présence d'espaces publics, d'espaces de nature, un meilleur accès aux services, aux différents modes de déplacement.



C. Principes généraux pour l'émergence de projets de qualité dans la baie

Dans ce premier chapitre sont présentés les trois grands principes qui devraient encadrer les futurs projets :

- Préserver les paysages originaux des « crêtes habitées » ;
- Réaliser des aménagements durables, économes en ressources (sol/eau/énergie) ;
- Rendre ces nouveaux projets désirables.

Chaque principe est remis dans le contexte spécifique de la baie du Mont-Saint-Michel et assorti de préconisations.

1. Préserver les paysages originaux des « crêtes habitées »

a) *Rappel de la spécificité du paysage de la baie et des villages-crêtes*

Forme du village : rapport au relief et à la vue

Avec « les crêtes habitées » sont désignés ces nombreux villages qui couronnent les collines dans l'étendue horizontale de la Baie et qui entretiennent une relation visuelle directe avec le Mont. Leurs silhouettes ponctuées par le clocher de l'église sont très présentes dans le paysage. La co-visibilité de ces villages-crêtes avec le Mont-Saint-Michel est naturellement très forte depuis l'étendue ouverte, naturelle de la baie où la présence de l'homme se fait discrète. Les cœurs de villages offrent parfois des espaces publics en « belvédère », qui valorisent le site.





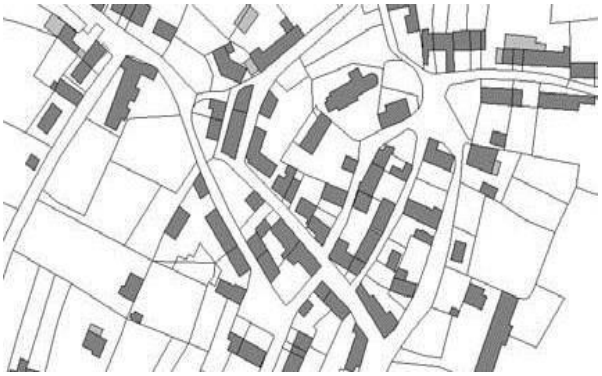
La forme urbaine s'appuie sur la topographie, les voies s'enroulent autour de l'église, du bourg et son relief. Murs et bâtiments soutiennent les terres, structurent la pente et imbriquent cours et jardins. L'ensemble forme un paysage identifiable composé d'un relief, de formes bâties et de végétation.

Forme du bâti : Maisons mitoyennes de village

Les noyaux villageois sont composés de maisons denses et serrées d'un gabarit commun soit d'un niveau rez-de-chaussée plus combles ou de deux niveaux plus combles. Les façades, étroites

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

(rarement plus de 8 m), présentent des fronts bâtis continus et offrent un visage homogène, cohérent au village.
Les jardins s'étirent à l'arrière, en bande longue et étroite, à l'abri de la rue.
Les maisons forment souvent de petits groupes, puis l'alignement s'interrompt pour laisser place à un passage desservant l'arrière, à un jardin, ou à la cour d'une ferme organisée perpendiculairement à la rue. L'espace public, le village est rythmé.



b) *Préconisations et conditions de mise en œuvre*

- Inscrire le projet dans la continuité du contexte paysager. Rechercher des continuités spatiales (paysagères, écologiques, urbaines, viaires) et visuelles.

- Réaliser en amont de tout projet une analyse fine du paysage spécifique dans lequel s'inscrit le projet : topographie, structure et orientation parcellaire, structures végétales, trame viaire.
- Inscrire le nouveau projet dans ce paysage singulier d'une manière cohérente : respecter les manières d'inscrire les voies et le bâti dans le relief.

- Prendre en compte le « déjà là » - les structures paysagères, les ouvrages, le bâti ancien existants à intégrer dans le projet dans la mesure du possible et du souhaitable.

- Faire avant tout projet, un inventaire précis des éléments existants sur le site du projet : les éléments bâtis, les arbres isolés et structures végétales (haies/vergers).
- Préserver notamment les vergers aux abords des villages.
- Intégrer les murets et petits bâtis existants, dans le projet.

- Proposer une morphologie urbaine cohérente avec le contexte et les qualités paysagères du site

- En amont de tout projet, analyser les gabarits spécifiques du bourg dans lequel s'inscrit le projet. Proposer une morphologie urbaine, des dimensions bâties, des rythmes, qui s'inscrivent dans le gabarit dominant du bourg tout en tenant compte de la variété existante.
- Tenir compte, dans la composition urbaine de l'espace public dessiné par le bâti, de sa qualité, de la vue offerte.

- S'interroger sur la nouvelle vue offerte à tous par le projet à venir, avec pour objectif de vérifier une bonne insertion du projet dans son contexte, c'est-à-dire l'établissement d'une relation harmonieuse entre le projet et le site ; proposer une gamme de couleurs cohérente avec le paysage. S'interroger sur la pertinence de l'installation d'une nouvelle lisière urbaine.

- Pour veiller à une relation harmonieuse entre le projet et la silhouette du village, vérifier la perception depuis plusieurs points de vue et distances, notamment depuis ceux où il y a co-visibilité avec le Mont, par des simulations « avant/après ».
- Éviter la banalisation de la silhouette du village, marqueur patrimonial de ce paysage. Éviter notamment l'extension continue du village sur les parties planes de la baie.
- Définir une gamme de couleurs à partir de l'analyse du contexte précis.
- Inscrire une éventuelle lisière urbaine dans la structure du paysage existant, sans obstruer les vues intéressantes existantes. En plus de son intérêt climatique et écologique, elle peut offrir un chemin de ronde, des vues intéressantes à partager.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE




2. Réaliser des aménagements durables, économes en ressources (sol/eau/énergie)

a) *Rappel de la spécificité du paysage de la baie et des villages-crêtes*

L'art de construire les villages-crêtes n'offre pas seulement un paysage intéressant et original, mais il représente aussi, et surtout, le génie du lieu, le souci des bâtisseurs de s'adapter au mieux à la situation donnée, de se protéger :

- Les petites collines sont naturellement hors d'eau,
- La mitoyenneté observée protège des vents froids et facilite l'orientation par rapport au soleil.
- La densité bâtie privilégie non seulement le voisinage, le vivre ensemble, mais aussi l'économie des bonnes terres agricoles.






Les constructions récentes nient ces principes élémentaires :

- Elles étalent les villages en dehors des reliefs et créent un mitage de l'espace agricole et de l'étendue de la baie.
- Elles artificialisent et imperméabilisent définitivement des sols, des terres cultivables.
- Les pavillons isolés ne permettent plus d'orienter l'espace, de se protéger des vents, ils sont beaucoup plus énergivores ;
-

b) *Préconisations*

- Optimiser le terrain pour économiser les sols agricoles et naturels ; adapter les formes aux besoins de la sobriété énergétique.

Privilégier la mitoyenneté qui s'inscrit dans le contexte, facilite la densité tout en offrant l'intimité nécessaire et qui répond mieux aux exigences de sobriété des ressources que le pavillon isolé.

- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales d'une manière intégrée dans l'ensemble et non par des solutions techniques ponctuelles.

Analyser les besoins de l'ensemble de l'opération, du quartier et favoriser des solutions collectives, à ciel ouvert, favorisant une bonne infiltration et en même temps la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Prendre en compte le contexte temporel : anticiper les évolutions, d'autres projets à venir.

Analyser les besoins à plus long terme, imaginer des phasages, des continuités possibles, même à moyen ou long terme

3. Rendre ces nouveaux projets désirables

a) *Rappel de la spécificité du paysage de la baie et des villages crêtes :*

Une des spécificités, des attractivités de ce paysage est la vue vers le Mont et sa baie. Elle est facilitée par le relief étendu de la baie et de ses rives, où la présence d'une moindre levée de terre offre un point de vue intéressant sur ce paysage.

Cette vue est parfois mise en scène, comme depuis le cimetière allemand du Mont-d'Huisnes ou depuis son église, ou encore comme par l'aménagement de la place de la mairie de Genêts, qui, accordé avec l'agencement des fenêtres de la mairie, participe à la création d'une machine optique à observer la baie, le Mont et Tomblaine.







Cette vue est également recherchée par les habitants qui privilégient, pour l'implantation de leurs maisons, des terrains avec vue, risquant ainsi de prendre celle des maisons plus anciennes.

Un autre attrait des villages de la baie est la présence des structures végétales au sein du tissu bâti : arbres sur la place du village, vergers dans la périphérie proche, haies bocagères intégrées dans les villages. Ils offrent un cadre de vie rural de qualité, des espaces de fraîcheur en été.

b) *Préconisations*

- Mettre en scène et partager la vue depuis le terrain du projet sur le paysage :

- Chercher par le projet singulier à concevoir, à mettre en scène la vue sur le paysage de la Baie du Mont-Saint-Michel depuis les nouveaux espaces publics à aménager.
- Préserver les vues existantes sur la baie depuis les espaces publics fédérateurs du village.
- Éviter, par l'implantation des nouvelles maisons, de prendre la vue des plus anciennes.

- Assurer une bonne qualité paysagère des espaces publics notamment par des plantations arborées nécessaires pour garantir la durabilité du quartier (biodiversité/îlots de fraîcheur) :

- Penser l'aménagement des espaces publics en même temps que les espaces à bâtir ; organiser la forme urbaine en fonction de la qualité de l'espace public recherchée.
- Installer les plantations dans l'espace public le plus tôt possible et d'une manière généreuse.

- Assurer une bonne qualité d'usage des espaces publics : déplacements non motorisés, espaces de convivialité, de jeux :

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

D. Principes illustrés par l'exemple de Courtils

1. Préserver les paysages originaux

a) *Réaliser une visite du site et une analyse photographique.*

Ici la visite nous a montré que :

- De nombreuses maisons étaient en mauvais état, inhabitées, vacantes ;
- D'anciens bâtiments agricoles n'étaient plus utilisés, à l'abandon ;
- Côté Ouest (en direction du Mont), la forme relativement claire et compacte du village se dilatait : des terrains de sport puis un lotissement y créent une sorte de périphérie qui interroge — la vue sur le Mont y a été privatisée ;
- En arrivant du Mont, la silhouette du village apparaissait fortement perturbée par ces constructions apparaissant au premier plan.





b) *Inscrire le projet dans une continuité visuelle et spatiale (paysagère, écologique, urbaine, viaire)*

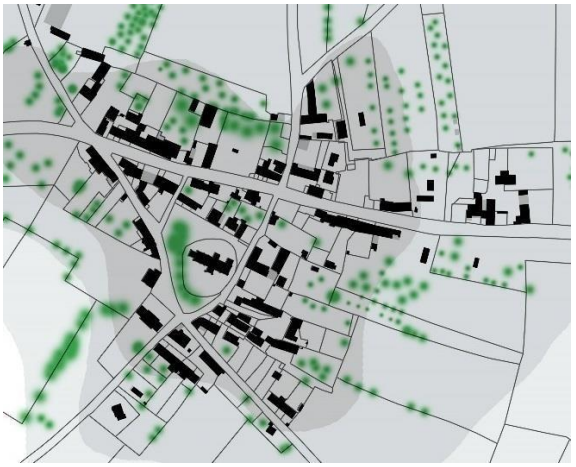
Proposer une morphologie urbaine cohérente avec le contexte et les qualités paysagères du site, analysés en amont, et répondant aux exigences environnementales et culturelles de l'urbanisme contemporain.

Exemple d'analyse cartographique :

- Le village se groupe autour de l'église, implantée en point haut d'une colline.
- Trois routes se croisent dans le village, s'enroulant autour de la colline et la place de l'église.
- Le village est parfaitement desservi, sans voie en impasse.
- Les maisons sont regroupées par 3 à 5 formants des fronts bâtis continus sur rues, avec des commerces au rez-de-chaussée sur la rue principale.
- Elles suivent globalement la même direction, nord-ouest/sud-est (voir lignes rouges) : soit parallèlement à la pente, soit perpendiculairement à celle-ci, en pignon sur rue, ouvrant ainsi la vue sur les jardins et le paysage.
- Des parcelles de vergers autour du village font une transition entre le bourg et la campagne.

Ici : Le bâti devrait être positionné de manière à former une ligne de la même orientation que celle du bâti du bourg, sans doute liée à l'optimisation par rapport au soleil et au vent (économie de ressources/d'énergies).





Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Prendre en compte le « déjà là » - les structures paysagères, les ouvrages, le bâti ancien existant à intégrer dans le projet dans la mesure du possible et du souhaitable ;
Ici : Les vergers et le bâti vernaculaire devront être préservés.

S'interroger sur la nouvelle vue offerte à tous par le projet à venir, avec pour objectif de vérifier une bonne insertion du projet dans son contexte, c'est-à-dire l'établissement d'une relation harmonieuse entre le projet et le site ; **proposer une gamme de couleurs cohérente avec le paysage.**

S'interroger sur la pertinence de l'installation d'une nouvelle lisière urbaine.
Ici : Une voie d'accès plantée pourrait former la nouvelle lisière du village. Puis une gamme de couleurs, issue de l'analyse du contexte paysager du terrain à construire, est proposée.

2. Réaliser des aménagements durables, économes en ressources (sol/eau/vent/relief)

Assurer la bonne gestion des eaux pluviales d'une manière intégrée dans l'ensemble et non pas par des solutions techniques ponctuelles. Ici : un fossé le long de la voie permet de récolter et infiltrer les eaux pluviales.

Prendre en compte le contexte temporel : anticiper les évolutions, d'autres projets à venir.
Ici : Réaliser un phasage adapté au terrain, à la forme urbaine et à la maîtrise du développement.

3. Rendre ces nouveaux projets désirables

Assurer l'intimité de l'espace privé par rapport au voisinage et à l'espace public sans cloisonner l'espace.
Ici : La position des maisons en mitoyenneté, en alignement sur une nouvelle voie, permettra aux jardins de se développer en arrière, en toute intimité. Ces jardins forment un grand ensemble jardiné.

Assurer une bonne qualité paysagère des espaces publics notamment par des plantations arborées nécessaires pour garantir la durabilité du quartier (biodiversité/îlots de fraîcheur) ;
Ici : Plantation de la voie et de l'aire de stationnement, préservation des vergers.

Assurer une bonne qualité d'usages des espaces publics : déplacements non motorisés, espaces de convivialité, de jeux.
Ici : les nouveaux espaces publics par leur position et leur aménagement constitueront des espaces de rencontre pour les voisins et les autres habitants du village.

Mettre en scène et partager la vue depuis le terrain du projet sur le paysage.
Ici : L'organisation du partage parcellaire et l'implantation proposée des maisons permettent à toutes les maisons de bénéficier de la vue sur la baie et d'un jardin orienté sud-sud-ouest.

E. Méthode d'accompagnement et d'instruction

1. Conseils méthodiques

a) *Pour faire émerger des projets de qualité et pour les accompagner :*

Il est conseillé de transmettre, le plus tôt possible, cette OAP au porteur de projet, pour l'inciter à faire émerger la qualité paysagère du projet. Nous recommandons d'exiger la présence d'un paysagiste-concepteur qui peut par ailleurs, signer seul le permis d'aménager (Loi ELAN).

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

La rencontre du porteur du projet, accompagné de son concepteur, lors d'une visite sur le site peut faciliter la bonne transmission de la demande et permettre de trouver ensemble des solutions aux questionnements posées.

b) *Pour instruire les projets et permis d'aménager :*

Il est conseillé de vérifier le respect des « principes généraux pour l'émergence de projets de qualité » (chapitre I) : Interroger la pertinence et la crédibilité des illustrations et des solutions proposées. Vérifier également la pertinence et la complétude des documents présentés dans le dossier (voir la liste ci-dessous).

2. Documents nécessaires à l'instruction et à la vérification du respect des objectifs de qualité paysagère dans un permis d'aménager.

a) *Le plan de situation*

- Doit permettre de visualiser, à l'échelle adaptée (1 : 5000 ou 1 : 2000), le contexte dans lequel va s'installer le projet.
- Doit être accompagné par une photo aérienne à haute résolution ;
- Doit faire état des éléments suivants :
    - La topographie générale et la végétation existante.
    - La structure urbaine, des constructions, du parcellaire.
    - Le nom des rues ou chemins bordant le terrain.
    - L'échelle du document qui peut être comprise entre le 1/5000 et le 1/25 000 de manière à pouvoir identifier la position du terrain dans la commune et dans son site : l'échelle est donc choisie en fonction du contexte de l'opération et n'est donc pas imposée.
    - L'orientation cardinale, de préférence orientation nord ;
    - Points et angles des prises de vues des documents photographiques présentés.

b) *Le plan de l'état actuel*

- Doit faire apparaître, à l'échelle adaptée (1 : 1000 ou 1 : 500), l'état actuel du terrain et de ses abords et notamment :
    - Les limites parcellaires précises,
    - Les constructions, équipements et voiries existants,
    - L'implantation des arbres et la dimension de leur houppier,
    - Les cotes topographiques et les courbes de niveau.

c) *Le plan de composition d'ensemble du projet*

Ce plan doit illustrer d'une manière cohérente et proportionnée les choix énoncés dans la notice pour obtenir les objectifs de qualité paysagère et urbaine.

d) *Coupes*

Les coupes sur le terrain et le projet peuvent être pertinentes à différentes échelles, selon le site et ses enjeux paysagers. Au minimum le dossier devra-t-il comporter deux coupes à l'échelle 1 : 500 avec une représentation juste, proportionnée des éléments composants le paysage existant et le projet (topographie, voies, bâti, végétation).

e) *Les vues en perspectives*

- Montrent la perception du paysage avant (état actuel) et après (insertion du projet). Les points de vue doivent être choisi avec pertinence (points de vue fréquentés, sensibles, ou reconnus). L'insertion du projet se fait sur la même photo que celle utilisée pour l'état actuel. Le point de

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

vue, la focale, le cadrage et le dimensionnement de l'image doivent correspondre à la vue humaine d'une manière la plus fidèle possible.

f) *La notice*

- Doit préciser les solutions apportées pour respecter les principes énoncés (Chapitre I de cette OAP) d'une manière sincère et cohérente.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

OAP SECTORIELLES

I. Les principes

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

a) *Insertion dans le tissu urbain existant*

La volonté communautaire est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.
Une étude de sols préalable à tout aménagement pourra être menée lorsque celui-ci est susceptible d'être pollué.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

b) *Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace*

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.
La conception des projets intégrera les évolutions climatiques en veillant à ne pas créer d'ilots de chaleur où des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, seraient à craindre.

- Définitions des typologique de logements

Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.




Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.




Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agréments sont communs à tous les résidents.




c) *Implantation des constructions*

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis.

Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

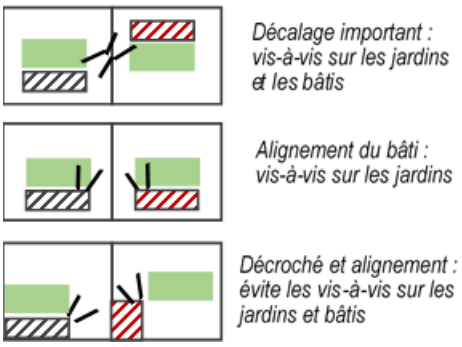
Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

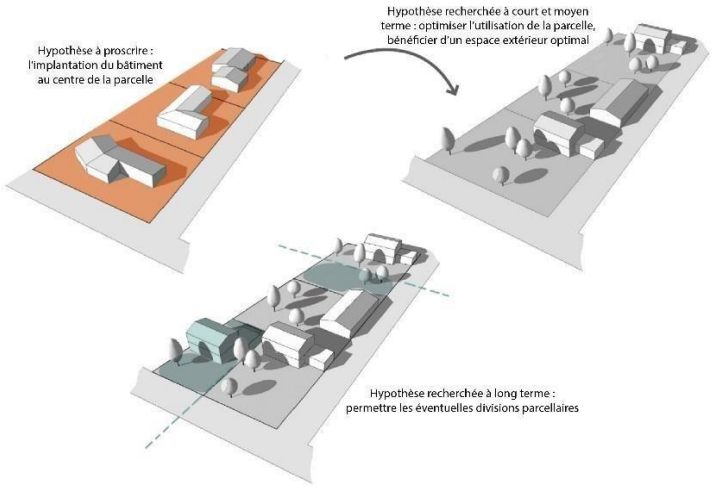


Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



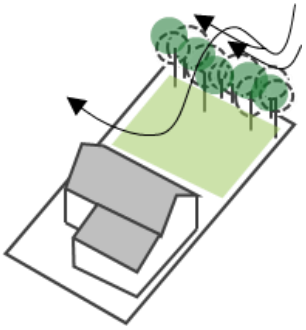
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

d) *Traitement des limites de propriété*

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.
Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.
Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.
Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

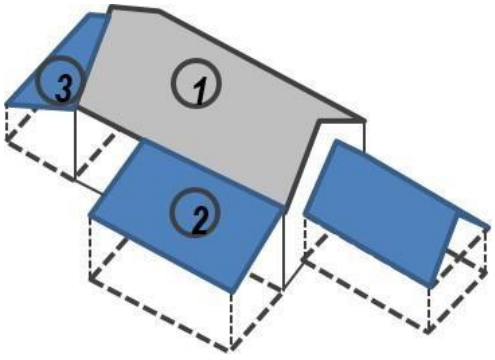
- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

e) *Volumétrie et extension*

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.
Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).
L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



1- Habitation principale
2- Véranda en façade
3- Appentis en pignon
4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

2. Organisation de la desserte et des accès

a) *Insertion dans le maillage existant*

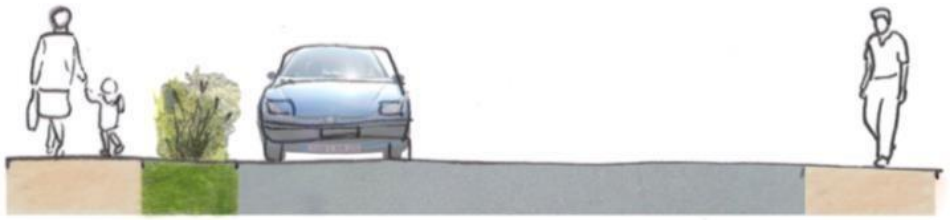
Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

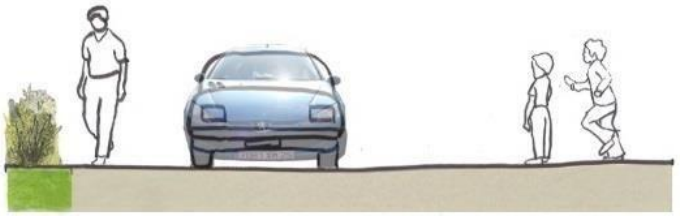
Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.
Les trames viaires internes devront être adaptées et rationnalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

b) *Cheminements doux*

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.
Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

a) *Trame hydraulique*

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.
Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.
L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.
D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Il est rappelé que la prise en compte des risques est importante dès les premières réflexions d'aménagement.

b) *Trame végétale*

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

B. La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Les secteurs OAP habitat sur les zones U et 1AU s'urbanisent en priorité par rapport aux zones 2AU habitat. A l'échelle des communes, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU habitat est conditionnée par le respect d'une urbanisation à 80% minimum des secteurs d'OAP.

Deux types de programmation sont proposés suivant les secteurs :

A Toute construction ou opération d'ensemble, pour être autorisée, devra disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

B Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

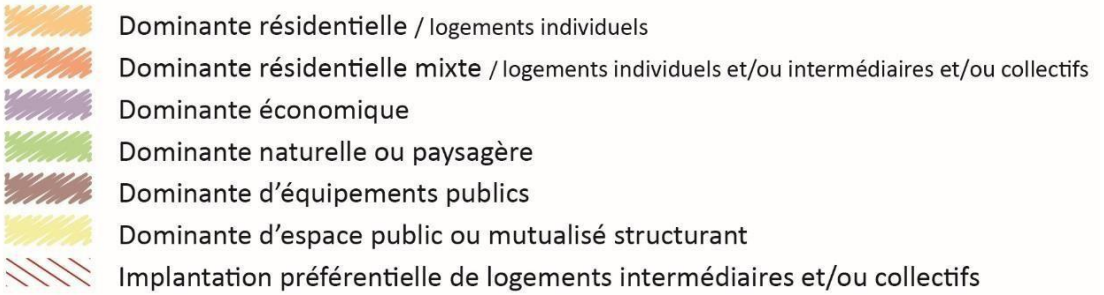
Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Le Règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

II. Lecture de la légende

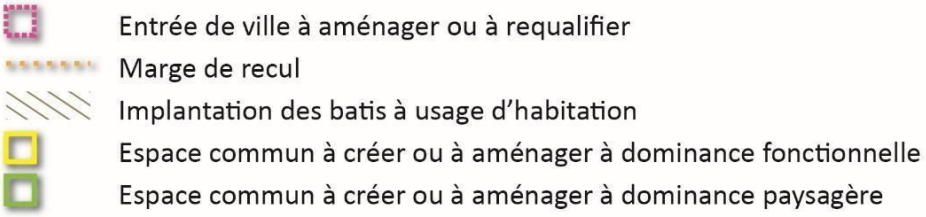
Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES



Dominante résidentielle / logements individuels Dominante résidentielle mixte / logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs Dominante économique Dominante naturelle ou paysagère Dominante d'équipements publics Dominante d'espace public ou mutualisé structurant	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.*
Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs	*Les localisations préférentielles à vocation de logements intermédiaires et/ou collectifs sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte.* *Ces constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement.*

COMPOSITION & QUALITE URBAINE



Entrée de ville à aménager ou à requalifier	*Les entrées de ville sont des lieux marquants et caractérisant les abords d'une agglomération, d'une ville, d'un village ou d'un bourg depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse…*

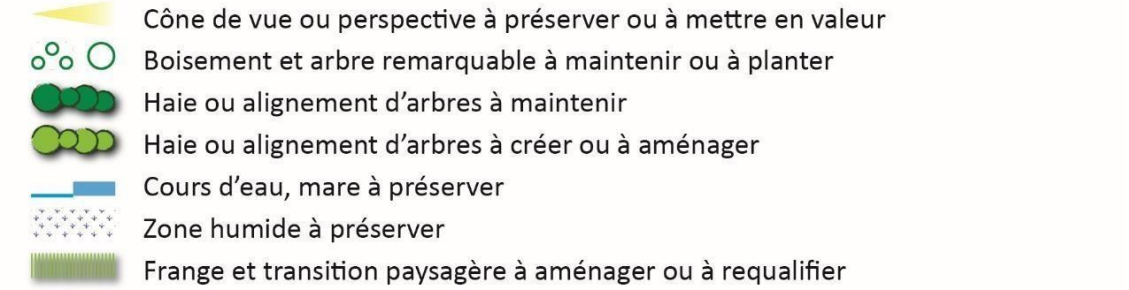
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Marge de recul	*Les marges de recul au titre de l'article L-111-6 du Code de l'urbanisme (« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif sur les secteurs concernés.* *D'autres marges de recul peuvent être imposé au regard d'enjeux urbains, paysager ou, écologiques.*
Implantation des bâtis à usage d'habitation	*Certains secteurs, par leur localisation, présentent des enjeux de transition urbaine, paysagère ou d'écologie nécessitant une attention particulière en matière d'implantation du bâti (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).*
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.*



Espace vert

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur Boisement et arbre remarquable à maintenir ou à planter Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	*En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La*

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Cours d'eau, mare à préserver
Zone humide à préserver

hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.
Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.



Aménagement paysager sur une zone humide

Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).
Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.



Intégration d'un lotissement dans le paysage



Intégration paysagère des constructions neuves

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Accès à la parcelle à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer
Voie de desserte à conforter ou à créer
Accès principal à créer
Accès secondaire à créer
Accès à la parcelle à créer
Carrefour à créer ou à aménager
Espace de stationnement à créer ou à aménager
Liaison douce à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

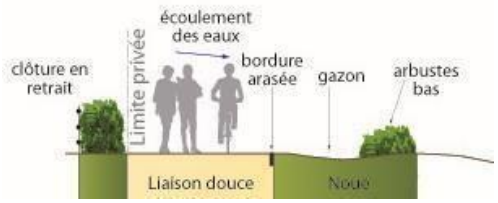
Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.*
- *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.*

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

III. Les secteurs à vocation d'habitat en densification

1. Avranches

a) *Bindel*

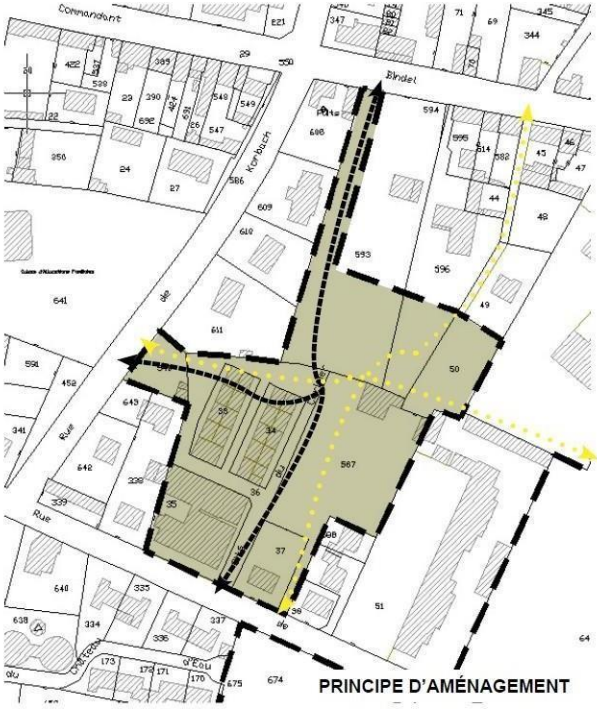
Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,12 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	34 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée et proposer une mixité d'habitat - Le secteur pourra être desservi par un bouclage de voie à créer au sein du site, se raccordant aux rues Bindel, de Korbach et Leclerc - Interdire les voies en impasse	- Prévoir un réseau de chemins doux ou partagés - Privilégier des formes urbaines diversifiées et plutôt compactes - Préserver le caractère « vert » du cœur d'îlot par le traitement d'espaces publics de qualité, de jardins d'agréments et en tenant compte des arbres significatifs existants

Périmètre du secteur

Principe de voirie : permettre le debouché des voies internes de l'opération depuis les rues Bindel, de Korbach et Leclerc
tracé indicatif -

Principe de liaisons piétonnes : Irriguer le secteur par des liaisons douces, dont le traitement au sol est perméable en lien avec la structure viaire environnante.
tracé indicatif -



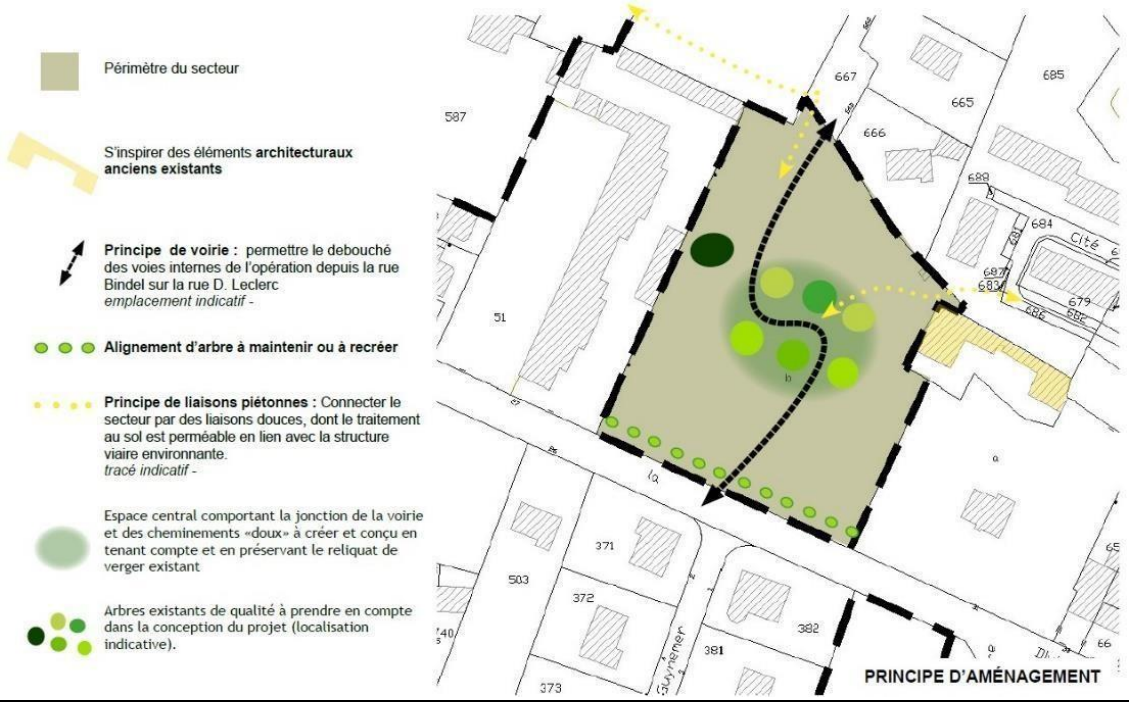
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Parc Tabur*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,67 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	20 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée et proposer une mixité d'habitat
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en cohérence avec le contexte urbain alentour
- Le secteur sera desservi par un accès à créer depuis l'impasse du lotissement donnant sur la rue Bindel au Nord
- Créer une voie traversant le site. La voie pourra déboucher sur la rue D. Leclerc
- S'inspirer des éléments architecturaux anciens existants (alignement, volumétrie) : les écuries, mur en moellons, pierre, etc.
- Préserver un alignement d'arbre le long de la rue D.Leclerc
- Concevoir l'opération en tenant compte des arbres existants significatifs, en cœur d'îlot
- Préserver le caractère / l'ambiance du parc (verger, végétaux...) du site par le traitement des espaces publics, les jardins, etc.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

c) *Chaussonnière*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,15 ha
Densité attendue	25 logements/ha
Nombre de logements minimum	4 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la rue de la D. Leclerc	



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

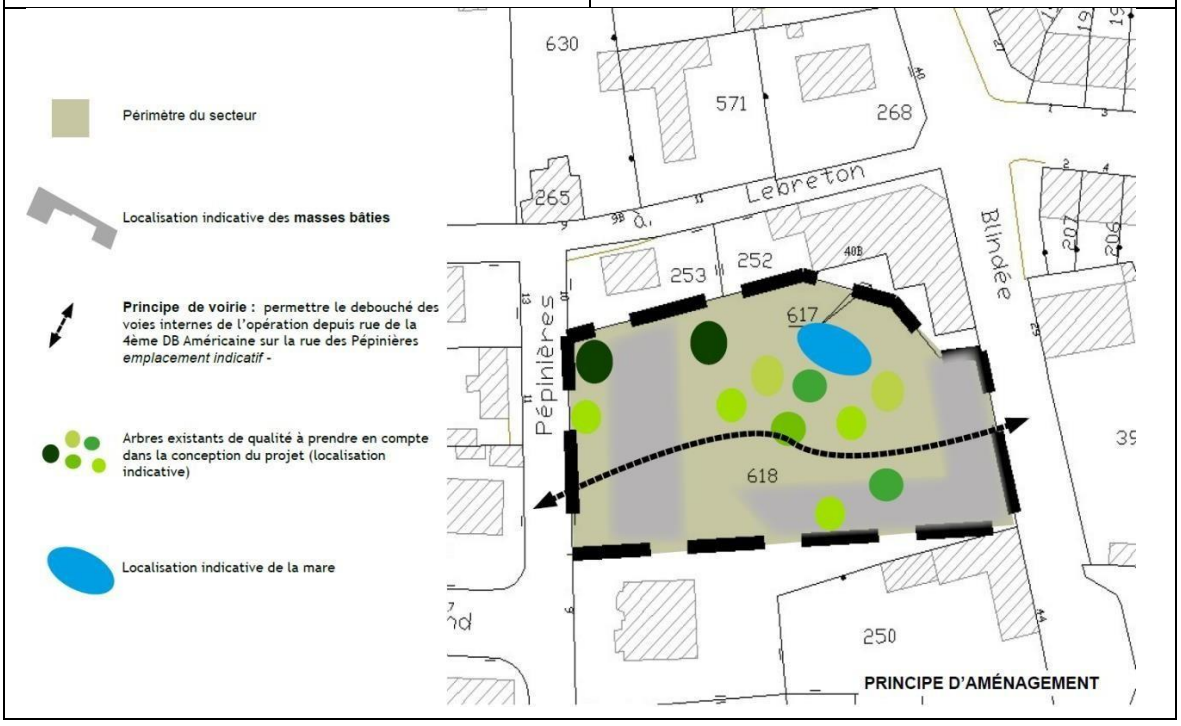
d) *Les Pépinières*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,24 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	5 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la 4ème DB Américaine
- Créer une voie interne, orientée globalement Est-Ouest, traversant le site et rejoignant la rue des Pépinières

- L'opération d'aménagement devra être conçue en tenant compte des éléments patrimoniaux existants : arbres de qualité, murs de clôtures, voisinage de la demeure patrimoniale, etc.
- Prendre en compte la pièce d'eau et déterminer les modalités éventuelles de sa mise en valeur



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

e) *Flaubert – Barbey d'Aurevilly*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,42 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	13 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée si possible et proposant unemixité d'habitat ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en cohérence avec le contexte urbain alentour.
- Le secteur pourra être desservi depuis la rue Flaubert ou Barbey d'Aurevilly.
- S'inspirer des éléments architecturaux anciens existants *(longères, mur en moellons, pierre...)*



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Le-Val-Saint-Père - L'Azerie

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,97 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	19 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès au secteur par la route de l'Azerie à l'Est, et aménager un carrefour pour sécuriser l'accès. Un deuxième accès au Nord depuis la rue de la Pilasserie
- Conserver les haies et boisements existants tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

IV. Les secteurs à vocation d'habitat en extension

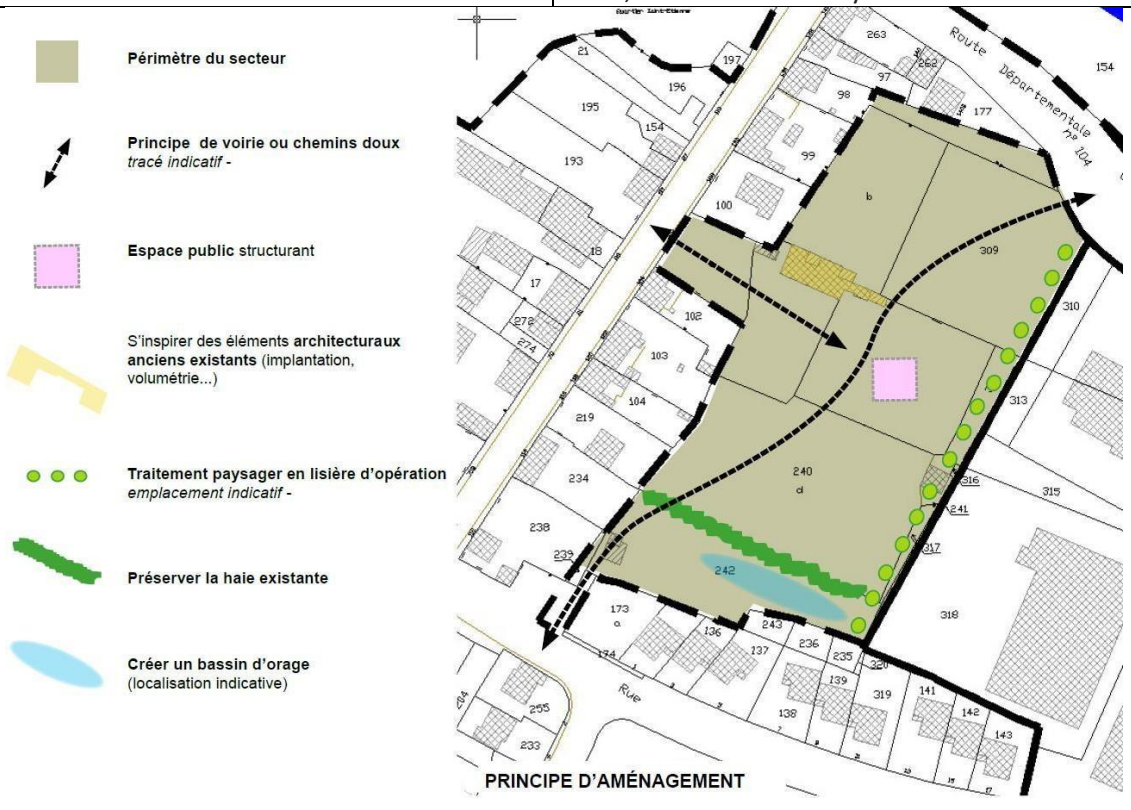
A. Pôle urbain majeur

1. Avranches

a) *Saint-Etienne / Motté*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,35 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	40 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée et proposant une mixité d'habitat - Garantir la préservation du cadre de vie par rapport au voisinage de la zone d'activités - Prendre en compte des éléments patrimoniaux existants : murets de clôture, voisinage de la ferme sur cour (située sur le territoire de St Senier sous Avranches)	- Un réseau viaire et de chemins doux pourra irriguer le secteur - Les stationnements pourront être regroupés en périphérie de l'opération pour garantir la convivialité au sein du quartier - Créer un bassin d'orage accueillant l'eau de pluie des parcelles situées en amont - Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la RN175 et de la D7, classées voies bruyantes



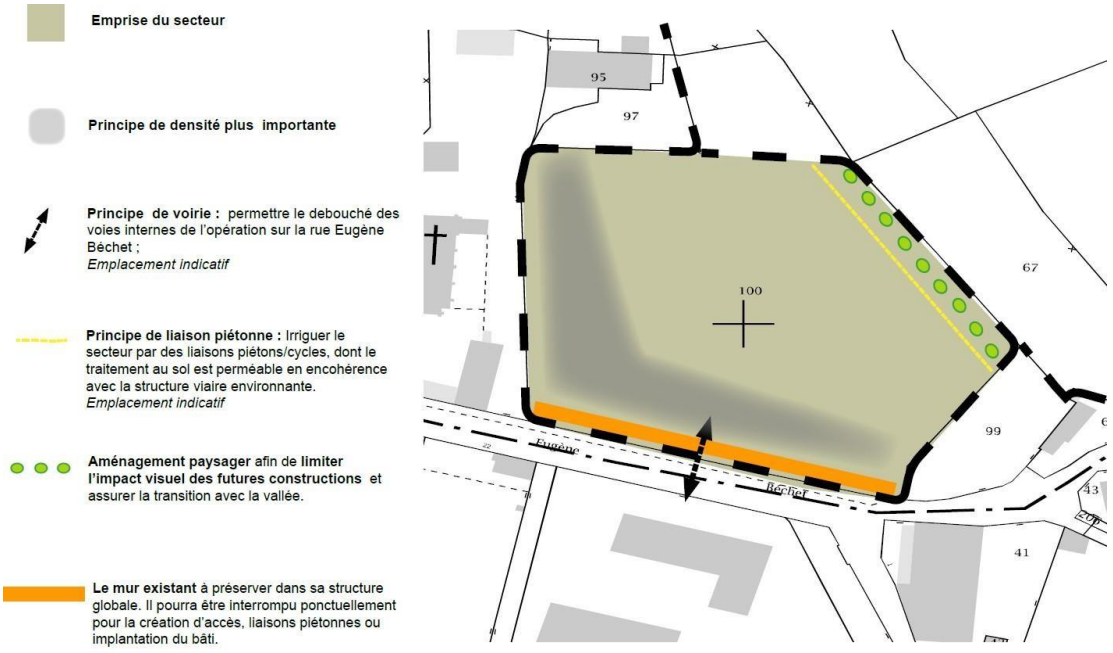
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Saint-Cœur de Marie Est*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,76 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	22 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée et proposant une mixité d'habitat
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- Le secteur pourra être desservi par un accès à créer depuis la rue du Dr E. Béchet
- Le secteur devra être irrigué par des liaisons piétons/cycles, dont le traitement au sol est perméable, et pouvant être en cohérence avec la structure végétale existante (haie bocagère)
- Une densité plus importante des constructions sera privilégiée au Sud et à l'Ouest du site
- Le mur en pierre à l'alignement de la rue Béchet sera utilement conservé dans sa grande majorité
- Le stationnement afférent à l'opération pourra être mutualisé avec le parking en contrebas
- Créer un aménagement paysagé destiné à limiter l'impact visuel des futures constructions et concevoir une transition avec la vallée.
- Valoriser les perspectives visuelles vers la Vallée et le grand paysage



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

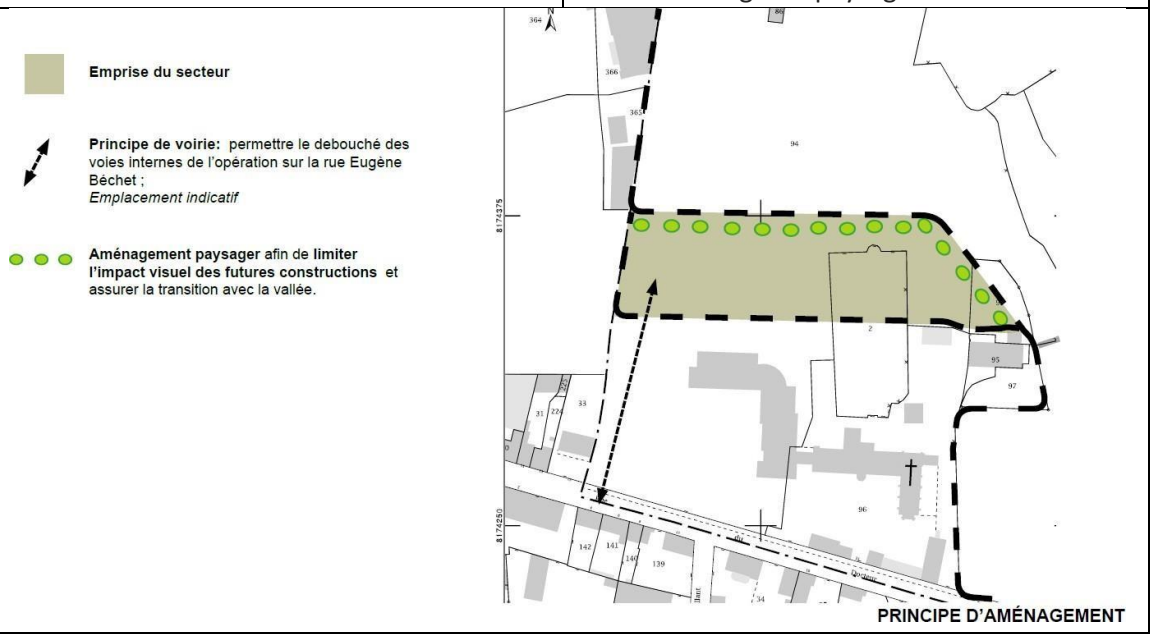
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

c) *Saint-Cœur de Marie Nord*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,63 ha
Densité attendue	30 logements/ha
Nombre de logements minimum	19 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Secteur classé en 2AUh
- Répondre aux besoins liés à l'activité de l'EHPAD ou proposer une mixité d'habitat
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en cohérence avec la vallée et les constructions de la maison de retraite
- Le secteur pourra être desservi par un accès à créer depuis la rue du Dr E. Béchet et une voie à créer traversant le site de la maison de retraite
- Le secteur devra être irrigué par des liaisons piétons/cycles, dont le traitement au sol est perméable, et pouvant être en cohérence avec la structure végétale existante (haie bocagère)
- Le stationnement afférent à l'opération pourra être regroupé en entrée d'opération
- Créer un aménagement paysagé destiné à limiter l'impact visuel des futures constructions et concevoir une transition avec la vallée.
- Valoriser les perspectives visuelles vers la Vallée et le grand paysage



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

d) *Bas de Pivette*

Secteur classé en 2AUh



L'alignement en bord de voie



Vue sur le site en friche depuis chem. de Pivette

Objectifs de l'aménagement

Objectif global : Créer un quartier à vocation urbaine diversifiée si possible et proposant une mixité d'habitat ; L'opération devra être cohérente au regard du caractère *a priori* humide et inondable d'une partie du site.

Densité minimale : Atteindre au moins 30 logements/ha. (voiries et espaces verts publics compris) soit réaliser au moins 10 logements.

Accès et desserte du secteur :
Le secteur pourra être desservi par un accès à créer depuis la rue de Pivette ;

Architecture et patrimoine :
L'opération d'aménagement devra être conçue en tenant compte des éléments patrimoniaux existants : murets de clôture ; voisinage de la ferme sur cour (située sur le territoire de St Senier sous Avranches)...

L'opération d'aménagement devra être conçue en tenant compte du cours d'eau à redécouvrir en partie Sud-Ouest, en préservant et/ou en valorisant ses berges.



Le bâti environnant - les murets



Vue d'ensemble depuis le chemin de Pivette

Créer un cheminement entre la jonction Bas de Pivette et la résidence de l'Hyvernière.
Le zonage du PPRi à l'Est du site sera pris en compte dans l'aménagement du secteur.

Périmètre du secteur

Principe de voirie : accès à créer le chemin de Pivette - *emplacement indicatif* -

S'inspirer des éléments **architecturaux anciens existants** *(alignement, volumétrie, ferme sur cour...)*

Aménagement paysager valorisant le cours d'eau et limitant l'impact visuel des futures constructions en lisière d'opération ;

Aménagement non bâti et paysager afin d'ouvrir les jardins des bâtiments existants le long de la rue de la Liberté - *emprise indicative* -

Mur à prolonger, marquant l'alignement.

Zone inconstructible visant à préserver le champs d'expansion des eaux (localisation indicative)



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Saint-Martin-des-Champs

a) *La Forge*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	6,77 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	135 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis le quartier des Olivier au Sud et à l'Ouest, la rue du Chaussay à l'Est, et l'avenue du Rocher au Nord.
- Aménager un carrefour pour sécuriser l'accès au secteur depuis la rue du Chaussay à l'Est
- Créer un maillage de cheminement doux permettant de rejoindre les équipements et les quartiers périphériques
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter une haie le long de la rue du Chaussay assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Le Bois au Moine*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,25 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	25 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la RD247 à l'Est - Créer une haie perpendiculaire à la pente au Sud-Ouest	- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Marcey-les-Grèves

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface à dominante habitat	3,47 ha (0,93 ha à l'Ouest, 1,06 ha au Sud et 1,48 ha à l'Est)
Surface à dominante paysagère	0,35 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	70 logements (19 à l'Ouest, 21 au Sud, 30 à l'Est)
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un seul accès véhicules pour chaque secteur Ouest et Est, créant des voies en impasse
- Créer un réseau de cheminements doux sur le secteur Nord en lien avec les quartiers périphériques et futurs.
- L'aire de jeux existante sera conservée et sera reliée quartier Nord par un cheminement doux
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès ou continuités piétonnes
- La haie en limite de la voie ferrée au Nord est conservée
- Zone humide en limite Sud à intégrer dans une réflexion « éviter les impacts » ou à défauts, réduire ou compenser.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Ponts

a) *Le Jardin*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	3,13 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	63 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès au secteur Est par la RD7 à l'Ouest
- Créer un accès au secteur Ouest par la RD7 à l'Est, et aménager un carrefour pour sécuriser l'accès. Un deuxième accès au Sud
- Qualifier l'entrée de ville par un traitement de la frange urbaine
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter une haie sur merlon à l'Est du site, créant une transition paysagère avec le secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *La Maréchalerie*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	2,42 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	48 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Se référer au PUP	



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

5. Saint-Jean-de-la-Haize

Vocation du site	Habitat et/ou équipements publics et économique
Surface	1,94 ha (dont 1,2ha à vocation habitat)
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	24 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Mairie à l'Ouest et un accès depuis la rue de l'Eglise au Sud
- Créer un espace public et/ou des équipements publics, ainsi qu'un parking à l'Ouest du secteur.
- Créer une liaison douce reliant l'espace public et le pôle de santé.
- Créer une liaison douce reliant le secteur au quartier Nord
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter des végétaux au Sud du parking dans la mesure du possible
- Permettre une liaison piétonne entre l'espace public et le quartier d'habitation.



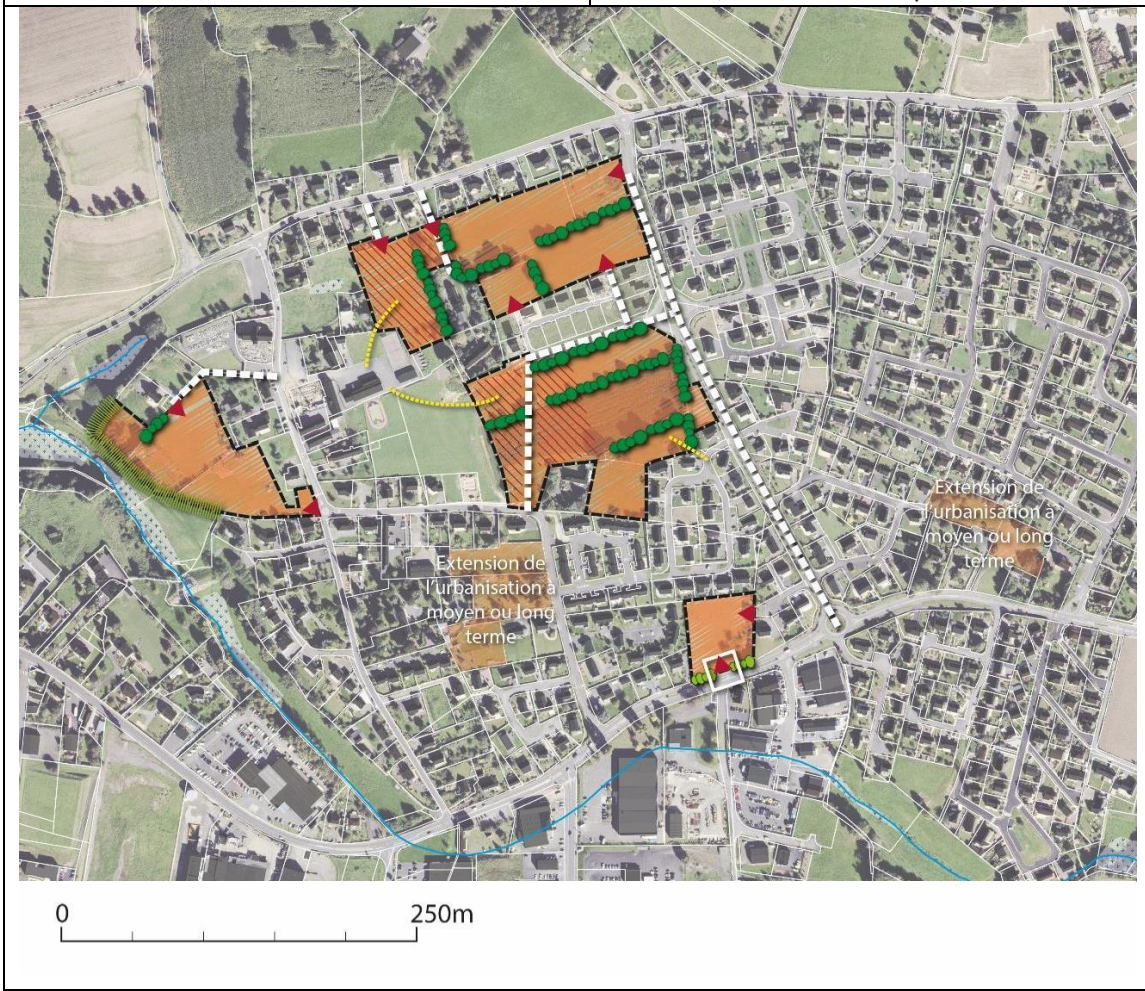
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6. Saint-Senier-sous-Avranches

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	8,03 ha (2,91ha au Nord, 1,52 ha à l'Ouest, 3,07 ha au centre, 0,53ha au Sud)
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	160 logements (58 au Nord, 30 à l'Ouest, 61 au centre, 11 au Sud
Type de programmation	B / programme d'ensemble sur les deux secteurs Nord et sur le secteur Ouest A / Programme progressif sur le secteur Sud

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des quartiers proposant une mixité d'habitat
- Favoriser une implantation de constructions plus denses à proximité du pôle d'équipement à l'Ouest (habitat intermédiaire et/ou collectifs)
- Créer un réseau viaire hiérarchisé et en lien avec l'existant
- Créer des cheminements piétons en lien avec les équipements et les quartiers existants
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès et les continuités piétonnes
- Zone humide sur secteur Nord à intégrer dans une réflexion « éviter les impacts » ou à défauts, réduire ou compenser.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

7. Le-Val-Saint-Père

b) *La Pilasserie*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,76 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	35 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Pilasserie à l'Ouest et un accès depuis la route de l'Azerie à l'Est
- Créer un réseau viaire interne en impasse. Deux secteurs indépendants au regard des circulations motorisés
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future vers le Sud.
- Aménager un espace paysager entre les deux secteurs et créer une liaison douce reliant les deux quartiers
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès et les continuités piétonnes
- Aménager une bande boisée (type plantation d'un verger) le long de la rue de la Pilasserie afin d'inscrire le quartier dans son environnement



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

B. Pôle d'appui

1. Ducey-les-Chéris

a) *La Croix Blanche*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	2 ha (0,76 ha au Nord et 1,24ha au Sud)
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	30 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble sur le secteur Sud A / Programme progressif sur le secteur Nord

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voiries existantes
- Pour le secteur Sud, interdire les accès individuels sur la rue Victor Hugo au Sud et la rue de la Croix Blanche à l'Est
- Laisser la possibilité de connecter les quartiers à des opérations futures vers le Nord
- Conserver la haie existante au Nord-Est du secteur Sud



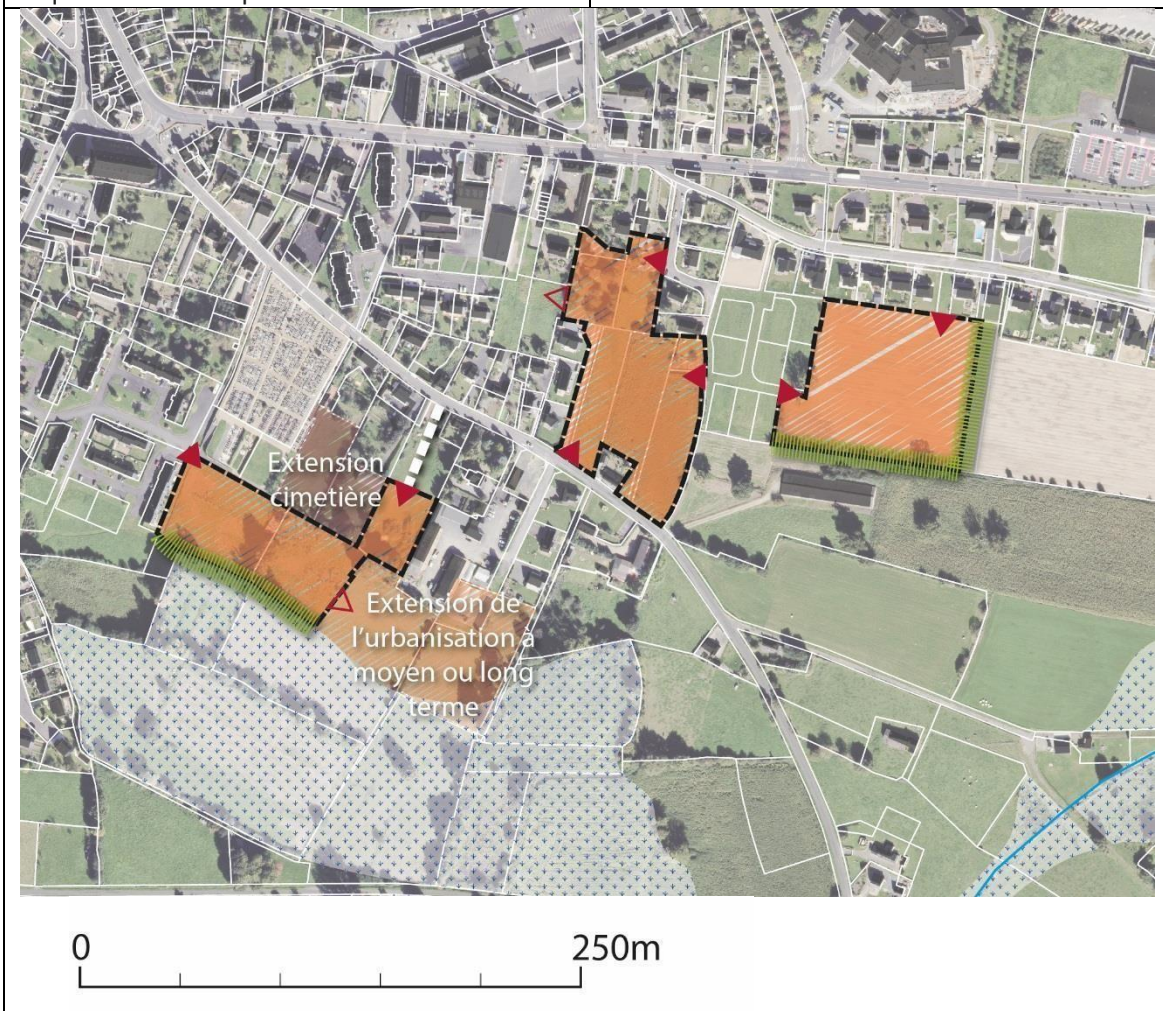
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Rue de Saint-Laurent*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	4 ha (1,15 ha à l'Ouest, 1,46 ha au centre et 1,39 ha à l'Est)
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	60 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble sur le secteur Est A / Programme progressif sur les deux secteurs Ouest

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voies existantes en limitant les voies en impasse
- Laisser la possibilité de connecter les quartiers à des opérations futures
- Créer des franges paysagères avec les espaces agricoles au Sud et à l'Est pour une intégration de qualité dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Isigny-le-Buat

a) *La Mancellière*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,63 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	9 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer différents accès au secteur depuis les voiries ceinturant le site - Aménager le carrefour pour sécuriser l'accès au site depuis le Sud - Prévoir consultation du service déchets	- Qualifier l'entrée de ville par un traitement de la frange urbaine - Conserver les haies existantes, tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *La Bunelière*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,5 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	23 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue d'Avranches et un accès depuis la rue Marie Louveau
- Aménager le carrefour pour sécuriser l'accès au site depuis le Sud
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future vers le Nord
- Conserver les haies existantes
- Planter une haie au Nord assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

c) *La Hosseraie*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	3,46 ha (1,42 ha au Nord, 1,02 ha à l'Est et 1,02 ha au Sud)
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	51 logements (21 au Nord, 15 à l'Est et 15 au Sud)
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès en continuité du réseau existant et favoriser un maillage viaire global évitant les impasses
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

d) *Les Biards*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,08 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Création d'un accès depuis le Sud - Conserver les éléments paysagers existants	- Planter une haie au Nord-Est assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

e) *Chalandrey*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,14 ha (0,51 ha à l'Ouest et 0,63 ha au Nord)
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	17 logements (8 logements à l'Ouest et 9 logements au Nord)
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis le Breuil Chalandrey à l'Ouest, et deux accès depuis les voies existantes pour le secteur Nord
- Conserver la haie existante
- Planter des haies assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

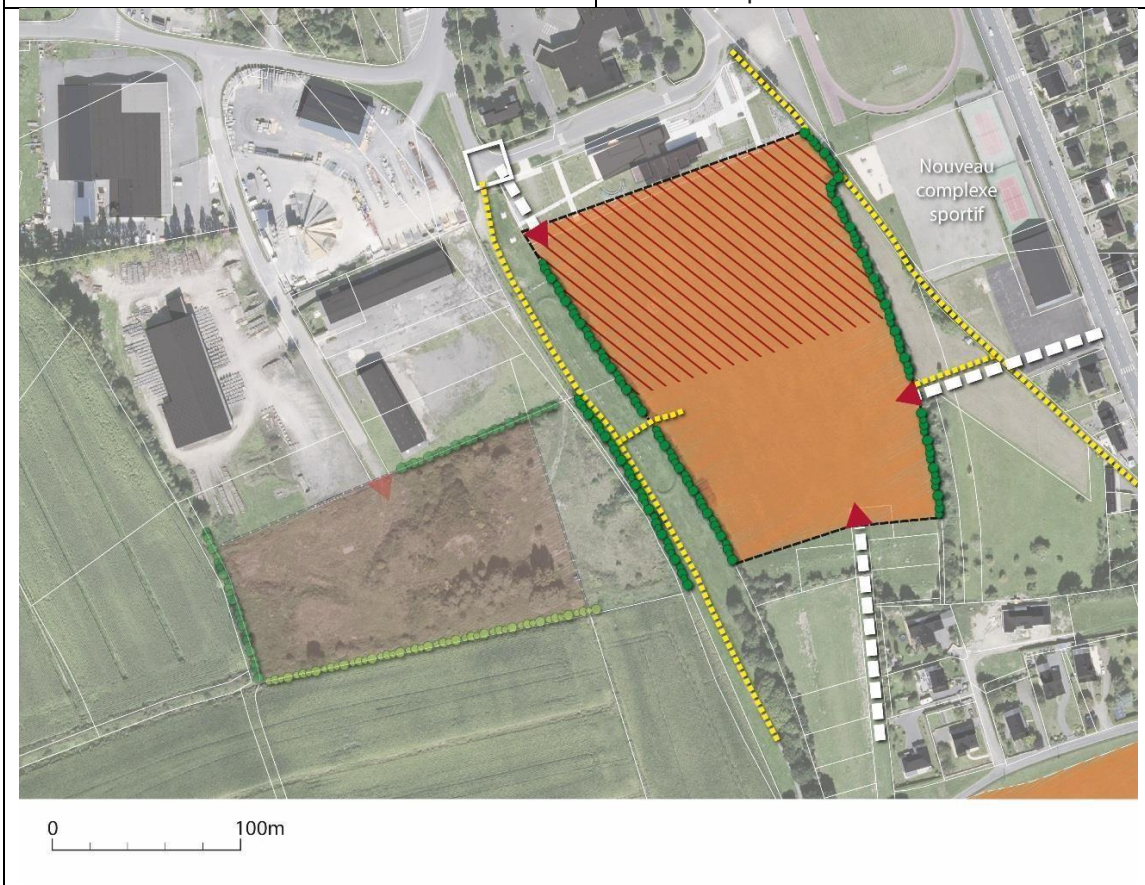
3. Pontorson

a) *Les Pinsons*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	2,92 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	44 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès par la rue des Pinsons au Sud, un accès la rue de Rennes (RD975) à l'Est et un accès par l'allée Tombelaine au Nord
- Connecter le quartier au réseau de cheminements doux périphériques
- Favoriser une implantation de constructions plus denses à proximité du pôle d'équipement au Nord (habitat intermédiaire et/ou collectifs)
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



A titre d'information, l'Ouest du secteur est en zone inondable (atlas - DREAL)

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Caugé*

Vocation du Site	Habitat
Surface	3,92 ha
Densité attendue	15 logements/ ha
Nombre de logements minimum	59 logements dont 9 logements sur le secteur 1, 46 logements sur le secteur 2 et 4 logements sur le secteur 3
Type de programmation	A / Programme progressif indépendant sur le Secteur 1 B/ Programme d'ensemble indépendant sur le Secteur 2 B/ Programme d'ensemble indépendant sur le secteur 3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès en continuité du réseau existant et permettre un maillage viaire global évitant les impasses
- Conforter la voirie au Sud
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures

- Créer un maillage de cheminement doux reliant le secteur aux quartiers périphériques et au parking relais au Sud
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Conserver et renforcer la haie au Nord-Ouest pour préserver les zones d'expansion de crue et zone humide adjacentes



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Sartilly-Baie-Bocage

a) *La Micardière*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,76 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	11 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la Grande Rue à l'Ouest et aménager un carrefour pour sécuriser l'accès. Un deuxième accès à l'Est par la rue de la Micardière - Qualifier l'entrée de ville par un traitement de la frange urbaine	- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès - Créer une frange paysagère pour une intégration de qualité et limiter l'impact visuel depuis la Grande Rue



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Grande Rue Sud*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	3,1 ha (1,92 ha à l'Ouest et 1,18 ha à l'Est)
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	47 logements (29 à l'Ouest, 18 à l'Est)
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la Grande Rue à l'Ouest sur le secteur Ouest et depuis la Rue de la Châtellerie et la rue du Petit Pré pour le secteur Est
- Permettre des accès individuels depuis la Rue de la Châtellerie et la rue du Petit Pré
- Laisser la possibilité de connecter le quartier Ouest à une opération future vers l'Ouest
- Mutualiser les besoins en stationnement
- Aménager des espaces communs de rencontres / placettes / aires de jeux, etc. et permettre la création d'espaces paysagers et valoriser le patrimoine paysager existant
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Conforter les cheminements existants pour développer un maillage de liaisons douces autour du secteur Ouest



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

c) *Angey*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,79 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	12 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la voie existante à l'Ouest
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future vers l'Est
- Cheminement doux existant à conforter au Sud
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

d) *La Haye*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,51 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	8 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès principal depuis la route de la Montagne à l'Est	- Conserver la haie existante et planter des haies en périphérie Nord et Ouest permettant d'assurer le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

e) *Montviron*

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	0,73 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	11 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis le lotissement le Grand Pré au Nord
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Connecter le secteur au maillage de cheminement doux existant
- Conserver les haies existantes pour une meilleure intégration paysagère du quartier



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

C. Communes rurales

1. Aucey-la-Plaine

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,57 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	6 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de Chesnot pour le secteur Ouest
- Conserver la haie existante au Sud



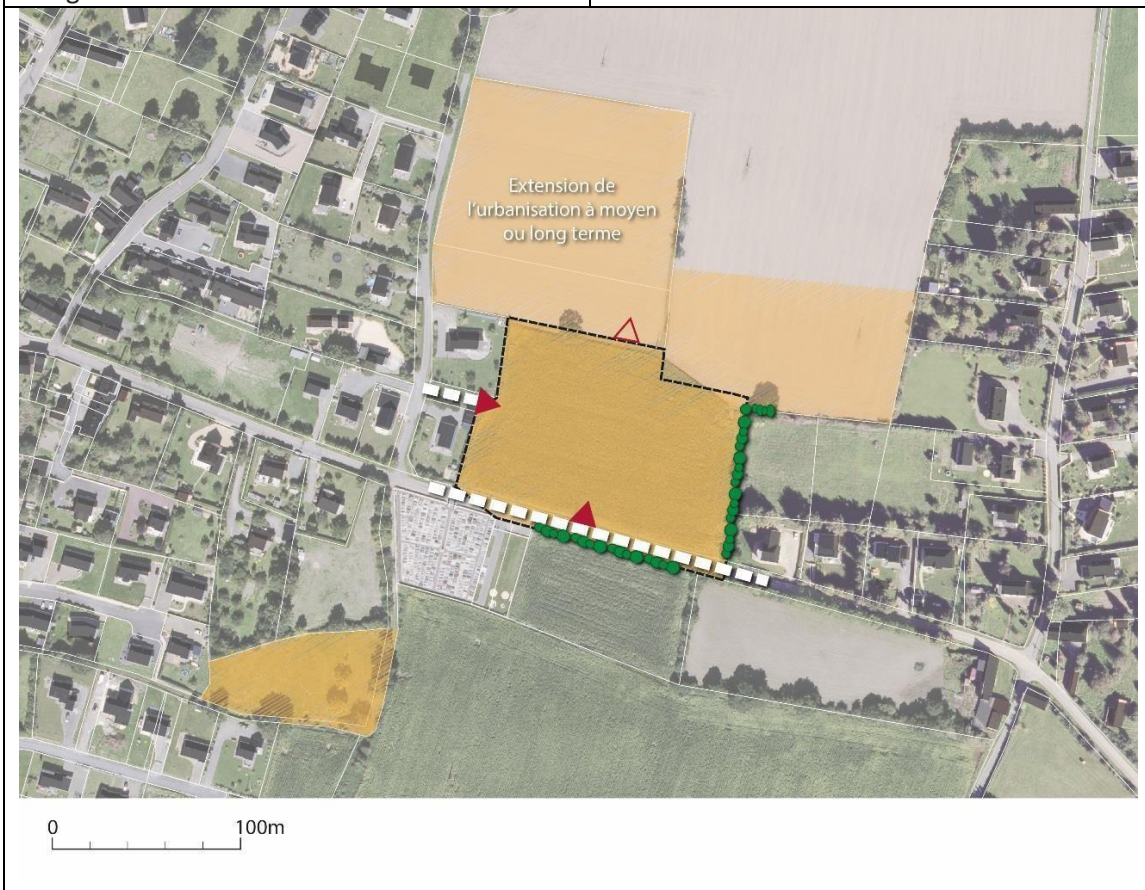
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Bacilly

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,44 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	14 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la Rue de la Croix Saint-Gratien au Sud et un accès depuis la rue des Vignes à l'Ouest
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future au Nord
- Conserver les haies existantes



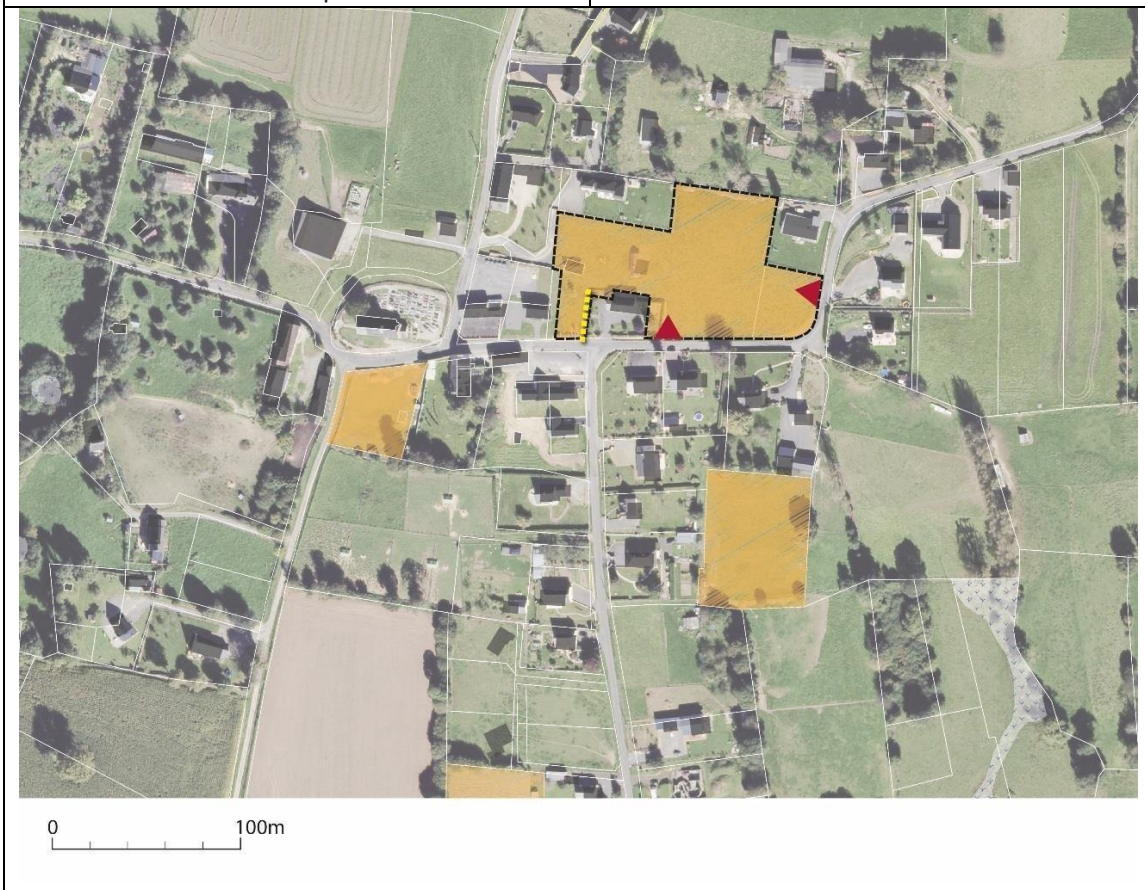
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. La Godefroy

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,81 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	8 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la route de la Chevelière au Sud
- Limiter les voiries en impasse
- Créer un cheminement doux depuis le quartier vers la route de la Chevelière



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Le Grippon

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,02 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	10 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès pour connecter le secteur à l'église et à la RD41
- Créer un accès depuis la route de la Petite Herberdière.
- Contenu des conditions d'accès(topographie, étroitesse des voies d'accès, etc), une vigilance sera apporter au moment de la création d'accès.
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter une haie bocagère afin de renforcer le maillage existant et de créer une frange paysagère pour une intégration de qualité



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

5. Juilley

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,18 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	12 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la route de la Baie et aménager le carrefour pour sécuriser les sorties, et un accès depuis la RD998 pour le secteur Nord
- Créer un cheminement doux depuis l'impasse de la Baie
- Conserver les haies existantes au Nord
- Créer une haie au Sud-Ouest pour assurer le traitement de la frange urbaine



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6. Lolif

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,13 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	11 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Mairie à l'Ouest
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future à l'Est
- Conserver la haie existante au Sud-Est
- Planter une haie au Nord pour l'intégration paysagère du quartier



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

7. Marcilly

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,66 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	7 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer deux accès depuis la RD106 au Sud
- Conserver la haie existante au Nord
- Planter une haie bocagère à l'Est afin de renforcer le maillage existant et de créer une frange paysagère pour une intégration de qualité en entrée de ville



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

8. Le Mesnil-Ozenne

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,47 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	15 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la voirie en continuité du lotissement les Albizias à l'Est et un accès en continuité du lotissement les Camélias au Sud
- Conserver une haie existante à l'Est tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accèss
- Planter une haie en limite Nord et Ouest assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

9. Le Parc

a) *Le Bourg*

Vocation du site	Habitat individuel et équipement
Surface	2,1 ha (1,6ha au Nord dont 0,87 ha pour de l'équipement, et 0,5ha au Sud)
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	12 logements (7 au Nord, 5 au Sud)
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer des accès depuis route du Bourg à l'Ouest - Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures	- Le centre du secteur est réservé pour l'accueil d'un équipement scolaire - Conserver les haies existantes et assurer le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *La Rimberdière*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,56 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	6 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès à l'Ouest par la route de la Rimberdière à l'Ouest
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future au Nord
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Interdire les constructions dans une marge de recul de 10m avec le réservoir de biodiversité à l'Est



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

10. Poilley

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,62 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer trois accès depuis la rue du Moulin à l'Est, dont l'un depuis le rond-point aménagé au Nord
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du secteur et la sécurité des dessertes
- Planter une haie en limite Ouest assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

11. Précey

a) *La Bameulière*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,42 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	14 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès individuels depuis la route des Lauriers au Sud
- Les constructions devront s'implanter en partie Sud-Est du secteur
- Conserver la haie existante au Nord
- Planter une haie en lisière Nord afin de limiter l'impact visuel depuis la RN175 et diminuer l'effet sonore de la RN175 sur le secteur
- Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la RN175 classée voie bruyante



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Les Granges*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,5 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	15 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la route des Montils au Nord
- Conserver la haie existante au Sud-Ouest
- Planter une haie en lisière Nord afin de limiter l'impact visuel depuis la RN175 et diminuer l'effet sonore de la RN175 sur le secteur
- Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la RN175 classée voie bruyante



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

12. Sacey

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,51 ha (0,51 ha au Nord, 1ha au Sud)
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	15 logements (5 au Nord, 10 au Sud)
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès principaux depuis les voiries existantes
- Créer des accès individuels depuis la route du Moulin de la Porte au travers de la haie existante
- Laisser la possibilité de connecter les quartiers à des opérations futures
- Conserver les éléments paysagers existants (haies, arbres) tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Créer une haie en limite Nord et Ouest permettant de limiter l'impact visuel en entrée de bourg



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

13. Saint-Loup

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	3,26 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	33 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer et limiter les accès depuis la rue du Lait Bouilli traversant le site (voirie encaissée)
- Créer un accès depuis l'impasse des Cerisiers au Sud
- Prévoir consultation du service déchets
- Conserver les éléments paysagers existants (haies, arbres) tout en permettant des percements ponctuels et modérés des haies pour les accès
- Planter une haie en limite Est assurant le traitement de la frange urbaine avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

14. Saint-Ovin

Vocation du site	Habitat individuel et équipement
Surface	2,16 ha (0,80 ha au Nord dont environ 0,20 ha dédié à l'extension de la maison d'accueil médical, et 1,36 ha au Sud)
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	20 logements (6 logements au Nord et 14 logements au Sud)
Type de programmation	A / Programme progressif au Nord B / programme d'ensemble au Sud

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Pour le secteur Nord, créer un accès depuis la rue de la Goronnerie au Nord et un accès depuis la rue de la mairie au Sud
- Pour le secteur Sud, créer un accès principal depuis la rue du Bocage au Sud et un accès secondaire depuis la place de la mairie
- Rendre les deux îlots perméables
- Créer un cheminement doux reliant l'école situé au Sud et le centre-bourg, au travers du quartier Sud
- Le Sud-Ouest du secteur Nord est réservé pour l'extension de la maison d'accueil médicalisée, dont l'accès est prévu par l'intérieur du secteur
- Conserver les haies existantes
- Planter une haie bocagère à l'Est afin de renforcer le maillage existant et d'assurer le traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

15. Saint-Quentin-sur-le-Homme

a) *Sous le Bourg*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,06 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	11 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la rue du Chemin Montois - Laisser la possibilité de connecter les quartiers à des opérations futures	- Conserver la haie existante tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès - Créer une frange paysagère avec l'espace agricole au Sud et à l'Est pour une intégration de qualité dans le paysage



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Le Logis*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	2,56 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	26 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue Montgomery et un accès depuis la rue du Logis au Nord
- Connecter le secteur au quartier Nord par une continuité piétonne
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à une opération future
- Qualifier l'entrée de ville par un traitement de la frange urbaine
- Conserver la haie existante au Sud
- Créer une frange paysagère avec l'espace agricole à l'Est pour une intégration de qualité dans le paysage
- Capacité de la STEP existante suffisante pour que le secteur y soit raccordé.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

16. Servon

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,62 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	6 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue du Hamel à l'Ouest
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

17. Subligny

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,71 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	7 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la route du Bourg au Sud et un accès depuis la voie existante à l'Ouest
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

18. Tanis

a) *La Forge*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,52 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	5 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Forge
- Autoriser les accès individuels depuis la rue de la Forge
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Créer une frange paysagère avec l'espace agricole au Nord, à l'Ouest et à l'Est pour une intégration de qualité dans le paysage et en entrée de bourg



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Brée*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,29 ha
Densité attendue	10 logements/ha
Nombre de logements minimum	13 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Saint-Come
- Créer une frange paysagère avec l'espace agricole au Sud et à l'Ouest pour une intégration de qualité dans le paysage et limiter l'impact visuel depuis la RD175
- Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la RN175 classée voie bruyante



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

D. Communes littorales

1. Céaux

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,36 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue Général Valhubert et un accès depuis la résidence la Rose des Vents
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Créer une continuité piétonne entre la rue Général Valhubert et la résidence la Rose des Vents
- Qualifier l'entrée de ville par un traitement de la frange urbaine
- Conserver la haie existante au Sud
- Planter une haie bocagère à l'Est afin de renforcer le maillage existant et d'assurer le traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Dragey-Ronthon

a) *La Baie*

Vocation du site	Habitat
Surface	1,14 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	14 logements
Type de programmation	A / programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la route de la Baie à l'Ouest et au Sud, en voies structurantes et/ou en liaison douce.
- Prévoir une voirie continue entre ces deux accès pour rendre l'îlot perméable
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Conserver les haies existantes
- Planter une haie bocagère à l'Est afin de renforcer le maillage existant et d'assurer le traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *Le Clos aux Vesques*

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	0,97 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	12 logements
Type de programmation	A / Programme progressif

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la rue du Clos aux Vesques et/ou depuis la rue de la Bulaine, en voies structurantes et/ou en liaisons douces
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures

- Maintenir les haies périphériques tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès et pour l'aménagement
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

1. Genêts

Vocation du site	Habitat
Surface	1,36 ha (0,7 ha au Nord et 0,65 ha au Sud)
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements (8 logements sur le secteur 1 et 8 logements sur le secteur 2
Type de programmation	B / programme d'ensemble indépendant sur le secteur 1 B / programme d'ensemble indépendant sur le secteur 2

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de l'Ortillon, RD911, à l'Ouest
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures
- Conforter la liaison douce existante au Sud en la connectant au secteur et au quartier Sud
- Conserver les haies existantes du secteur tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter des haies bocagères afin de renforcer le maillage existant et d'assurer le traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage
- Zone humide en limite Sud à intégrer dans une réflexion « éviter les impacts » ou à défauts, réduire ou compenser
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Huisnes-sur-Mer

Le secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation se situe au Nord du bourg pour une surface de 1,08ha, en co-visibilité avec la baie du Mont Saint-Michel. Classé en 2AUh au PLUi, l'urbanisation du secteur sera possible après l'urbanisation de la zone 1AUh de la commune et après modification du PLUi pour son ouverture à l'urbanisation. Cet emplacement assurera une densification de la zone urbanisée dans son enveloppe. Il est à noter dans ce cadre des perceptions sur le Mont devront être préservées limitant de ce fait la constructibilité de la zone.
L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain sera recherchée en priorité.
La vocation principale de la zone consiste à accueillir de l'habitat sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs phases. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.
La zone est destinée à recevoir une offre d'habitat mixte, à vocation d'habitat principal ou résidentiel touristique, ceci tout en assurant la préservation du patrimoine naturel et paysager. Située en cœur du bourg, elle bénéficie d'aménagements récents (zone 30, reprofilage de la voirie), contribuant à la sécurisation de sa desserte.
L'aménageur devra assurer la protection incendie du secteur.

• Assurer la préservation du patrimoine naturel

- L'orientation d'aménagement prévoit la conservation des haies existantes
- Le projet s'articule autour de vergers, caractéristiques de l'identité paysagère du territoire.
- Ce patrimoine naturel sera en outre étoffé par la création de haies bocagères et de nouvelles plantations en évitant toute plantation d'arbre de haut jet (qui pourrait masquer les perceptions vers le Mont).
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie

• Assurer la préservation du patrimoine paysager

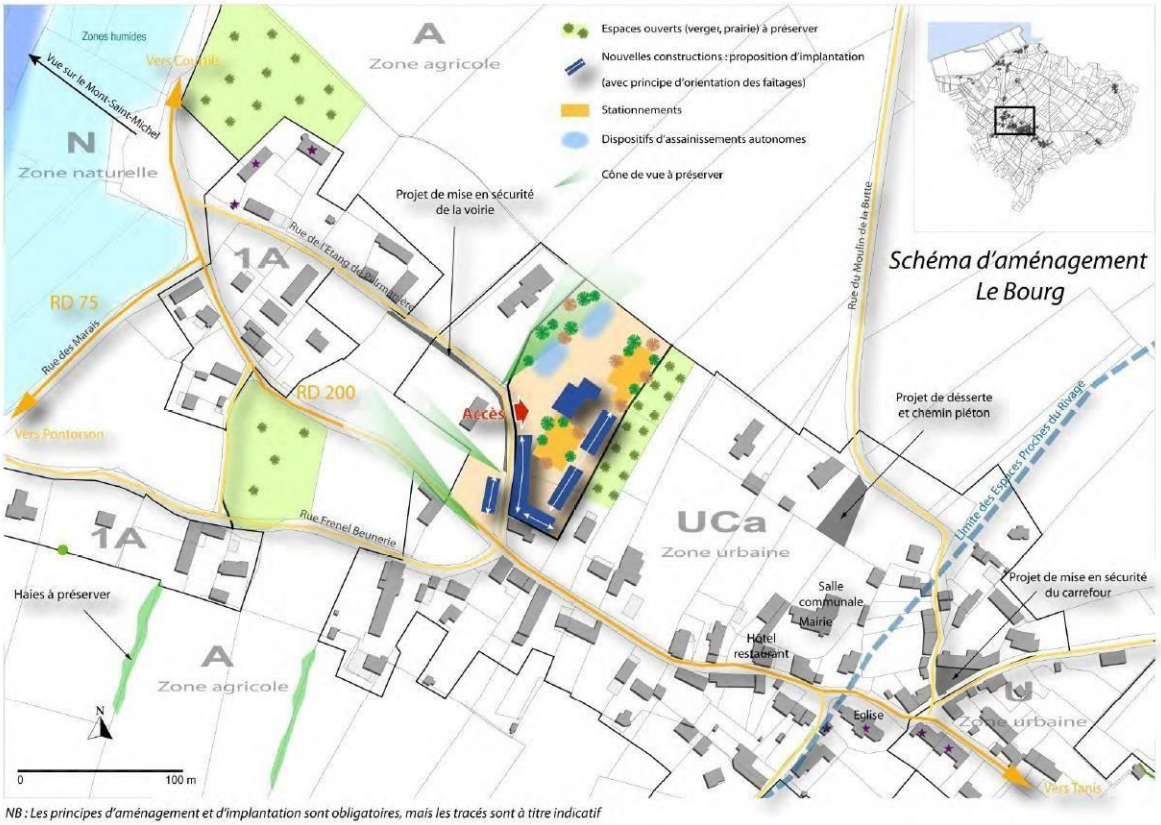
- La définition d'alignements et d'orientations de faitage pour les nouvelles constructions garantit leur intégration harmonieuse dans le bâti existant et préserve la vue sur la Baie depuis les espaces publics, mais aussi depuis les logements actuels et futurs.
- Des coloris sombre seront préférés pour les façades.
- Privilégier une conception respectueuse de l'environnement
- Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Une attention particulière sera ainsi portée sur le type de matériaux utilisés. Les dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables seront privilégiés.
- La zone devra répondre à un objectif de densité moyenne minimum de 12 logements à l'hectare sur la partie aménagée

• Définir une gestion qualitative des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Elle se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements :

- les voies seront accompagnées d'un aménagement paysager gérant les eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert…).
- Les opérations individuelles, sur chaque parcelle, seront pensées pour ne pas aggraver les écoulements du fait de la réalisation de la construction. Les bacs de récupération des eaux ne devront pas être visibles sur les terrains.
- Plus généralement le principe retenu est de limiter au maximum les surfaces imperméables sur les espaces publics et collectifs. Les stationnements devront ainsi être végétalisés. Le cas échéant, des espaces publics pourront être traités en bassins de rétention paysagers en fonction des impératifs d'infiltration des terrains

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



NB : Les principes d'aménagement et d'implantation sont obligatoires, mais les tracés sont à titre indicatif

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Pontaubault

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,71 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	21 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Grève au Nord, un accès depuis la rue MaréchalLeclerc à l'Est et un accès depuis l'impasse existante au Sud
- Créer un maillage de cheminement doux permettant de rejoindre la Véloscénie au Nord et les quartiers aux alentours
- Conserver le boisement existant en limite Ouest, faisant office de zone tampon avec la voie de chemin de fer
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



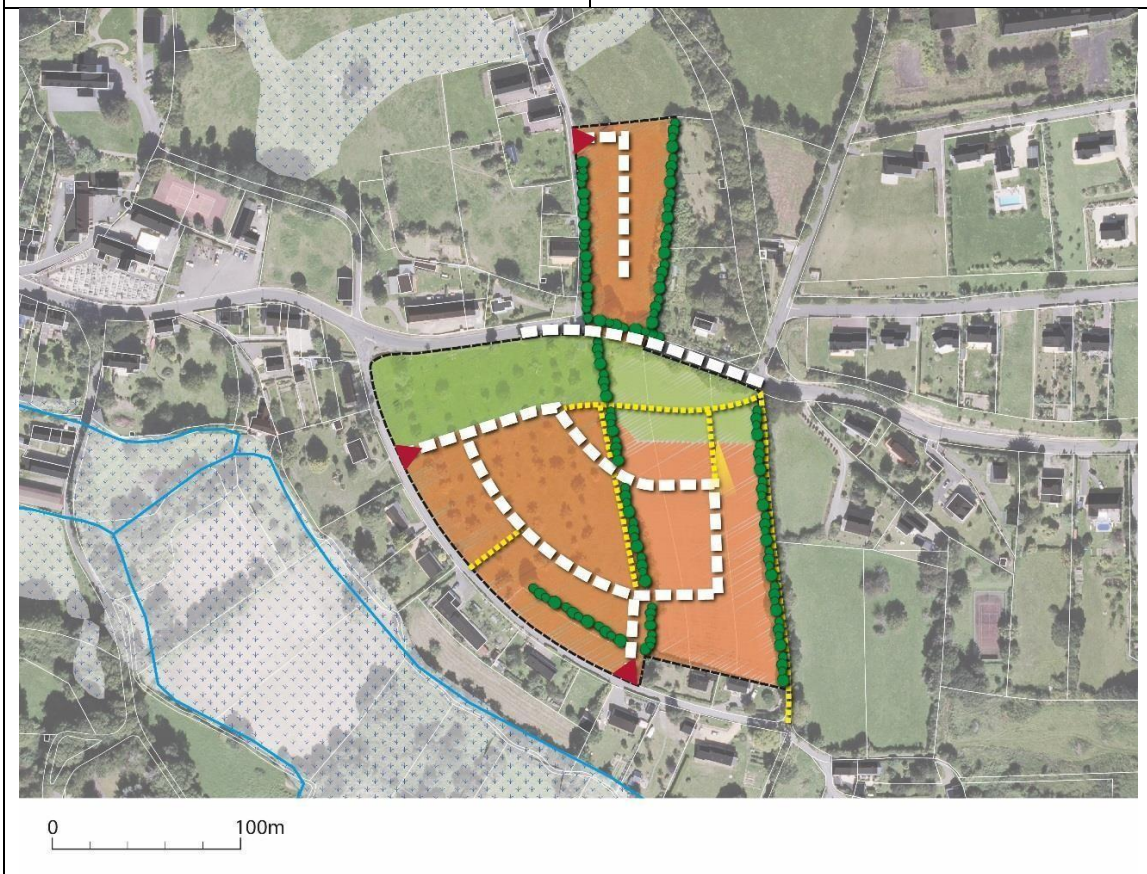
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

5. Saint-Jean-le-Thomas

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	3,45 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	41 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis le chemin de l'Amont de Pennerie au Sud-Ouest et un accès depuis l'allée Charles Kula au Nord-Ouest
- Aucun accès individuel ne sera autorisé sur le chemin de l'Amont de Pennerie et sur la Rue Yves Dubosq (rue traversant le site d'Est en Ouest) permettant la conservation des talus périphériques
- Créer des voiries évitant les impasses, à l'exception du secteur Nord où une impasse est autorisée
- Créer un maillage de cheminement doux reliant les différentes voiries
- Conserver le chemin creux à l'Est du site
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Conserver un secteur naturel au Sud de la rue Yves Dubosq permettant la conservation de la partie Nord du verger existant et un espace naturel exposé aux perceptions visuelles lointaines
- Préserver et valoriser le point de vue sur le Mont-Saint-Michel



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6. Vains

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	3,27 ha (0,79 ha au Nord, 1,41 ha à l'Est, 1,07ha au Sud)
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	39 logements (9 au Nord, 17 à l'Est et 13 au Sud)
Type de programmation	A / Programme progressif au Nord et à l'Est, B au Sud

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la route des Domaines au Sud et depuis le chemin de la Bucaille
- Autoriser les accès individuels du secteur Nord sur le chemin de la Bucaille au Sud et permettre le prolongement du chemin vers l'Est
- Laisser la possibilité de connecter le quartier Est à des opérations futures
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Créer une frange paysagère avec l'espace agricole pour une intégration de qualité dans le paysage et en entrée de bourg
- Zone humide en limite Est à intégrer dans une réflexion « éviter les impacts » ou à défauts, réduire ou compenser
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

V. Les secteurs à vocation habitat à « densité minimale »

Sur ces secteurs de surfaces limitée (inf. à 5 000m²) :

- les principes d'orientations d'aménagements présentés en première partie des OAP sectorielles sont à respecter,
- la densité minimale est à respecter.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

		Surface (m²)	Densité attendue	Nombre de logements minimum
Pôle urbain majeur				
Saint-Martin-des-Champs	Rue de la Baie	3 700	20	7
Pôles d'appui				
Isigny-le-Buat	Montgothier	1 800	15	3
Isigny-le-Buat	Montigny Ouest	1 000	15	2
Isigny-le-Buat	Montigny Est	1 400	15	2
Isigny-le-Buat	Le Mesnil-Thébault	2 500	15	4
Isigny-le-Buat	Naftel	4 400	15	7
Pontorson	Les Roseaux *	3 700	15	6
Pontorson	Flipotte	3 500	15	5
Pontorson	La Venelle	4 000	15	6
Pontorson	Vessey	3 600	15	5
Communes rurales				
Aucey-la-Plaine	Le Poissonnet	3 100	10	3
Aucey-la-Plaine	Rue de la Gibonnière	3 600	10	4
Bacilly	Les Chênes	4 200	10	4
Chavoy	Les Jonquilles	3 800	10	4
Crollon	Le Bourg	4 300	10	4
Godefroy (La)	Le Bourg	1 900	10	2
Godefroy (La)	Launay	4 000	10	4
Gohannière (La)	La Couvrie	2 600	10	3
Gohannière (La)	La Tremellière	2 000	10	2
Gohannière (La)	Le bourg	1 800	10	2
Grippon (Le)	Les Chambres	600	10	1
Grippon (Le)	La Boulaye	3 500	10	4
Juilley	Le Hamel	4 700	10	5
Lolif	Le bourg	4 300	10	4
Luot (Le)	Les Peupliers	3 400	10	3
Parc (Le)	La Boiserie	1 000	10	1
Parc (Le)	La Rametière	2 200	10	2
Poilley	Caquerel	600	10	1
Sacey	Les Petits Genêts	3 500	10	4
Saint-Brice	Le Bourg	2 300	10	2
Saint-Quentin-sur-le-Homme	Rue de la Croix du Chesnot	1 700	10	2
Servon	Hamel	4 700	10	5
Servon	Saint-Grégoire	1 600	10	2
Subligny	Le Bourg	2 400	10	2
Subligny	Route de la L'Ansoudière	3 600	10	4
Communes littorales				
Courtils	La Croute	2 900	12	3
Dragey-Ronthon	Route de la Mer Ronthon	900	12	1
Dragey-Ronthon	Cote de Magny Ronthon	1 400	12	2
Dragey-Ronthon	Les Courbes	1 800	12	2
Huisnes-sur-Mer	La Gelandière	4 000	12	5
Total		**112 000**		**134**
* A titre d'information, le secteur est en zone inondable (atlas - DREAL)				

La localisation des secteurs ci-dessous est précisée dans les pages suivantes.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

A. Pôle urbain majeur

1. Saint-Martin-des-Champs



Rue de la Baie

B. Pôles d'appui

1. Isigny-le-Buat

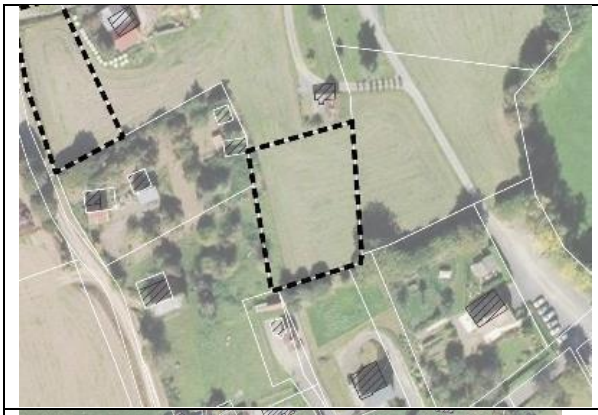


Montgothier

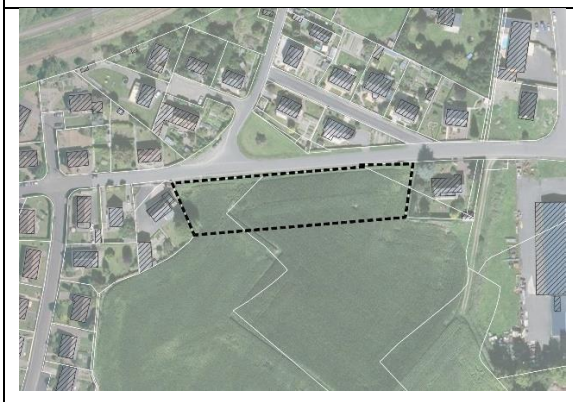


Montigny Ouest

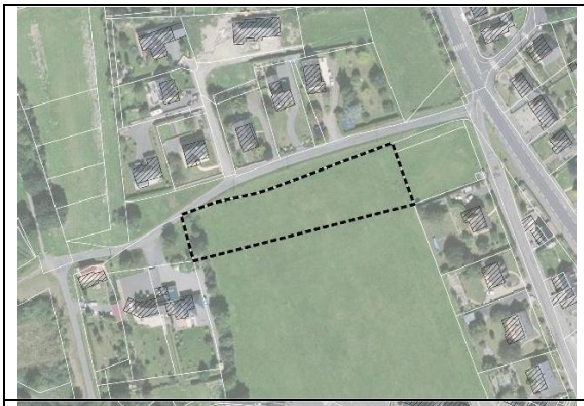
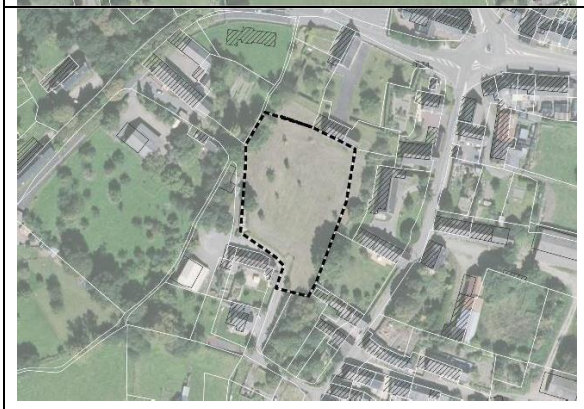
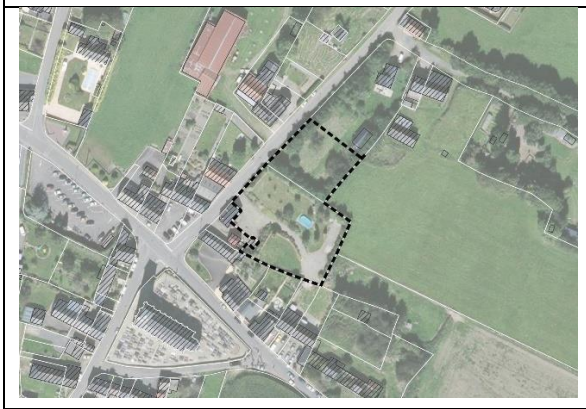
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

	**Montigny Est**
	**Le Mesnil-Thébault**
	**Naftel**

2. Pontorson

	**Les Roseaux**

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

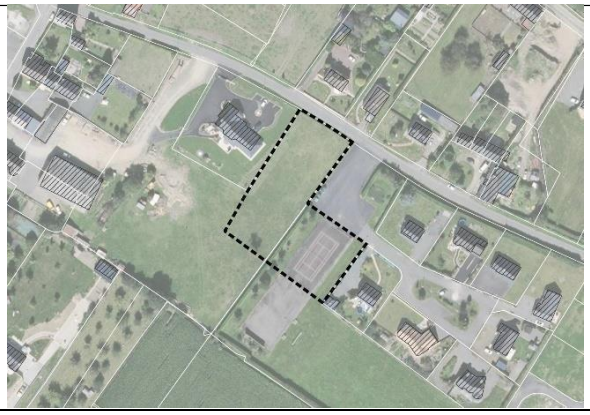
	**Flipotte**
	**La Venelle**
	**Vessey**

C. Communes rurales

1. Aucey-la-Plaine

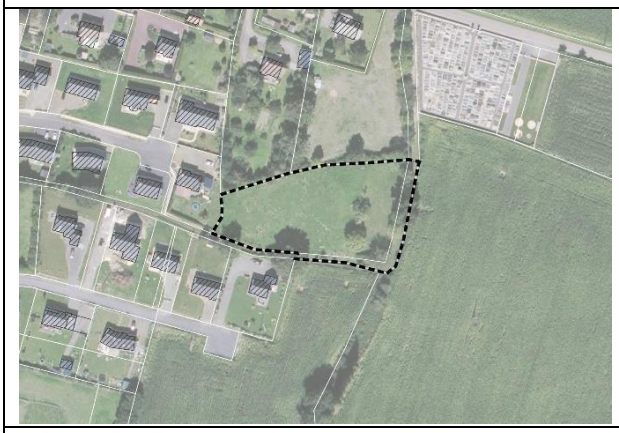
	**Le Poissonnet**

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



Rue de la Gibonnière

2. Bacilly



Les Chênes

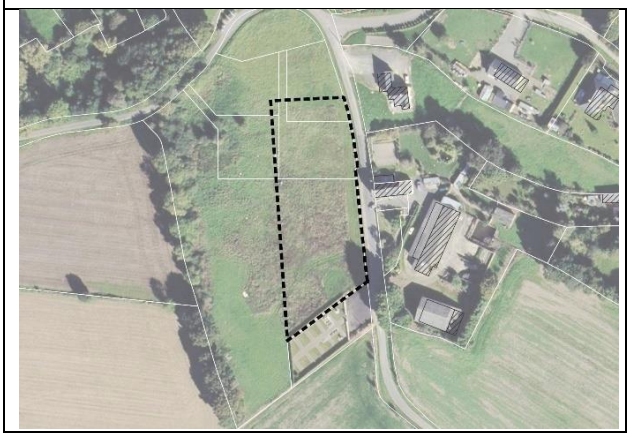
3. Chavoy



Les Jonquilles

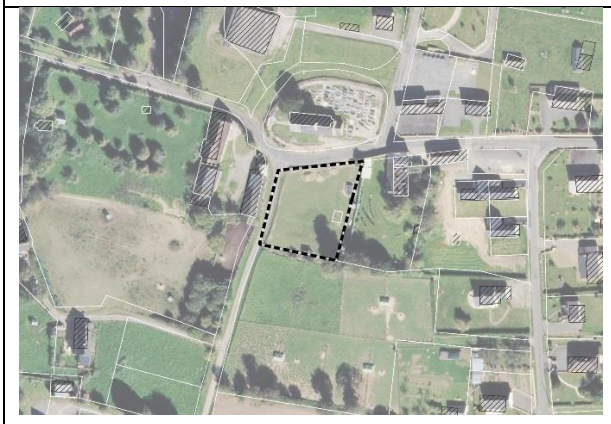
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Crollon



Le Bourg

5. La Godefroy



Le Bourg



Launay

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6. La Gohannière



La Couvrie



La Tremellière



Le Bourg

7. Le Grippon



Les Chambres

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

	**La Boulaye**

8. Juilley

	**Le Hamel**

9. Lolif

	**Le Bourg**

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

10. Le Luot



Les peupliers

11. Le Parc



La Boiserie



La Rametière

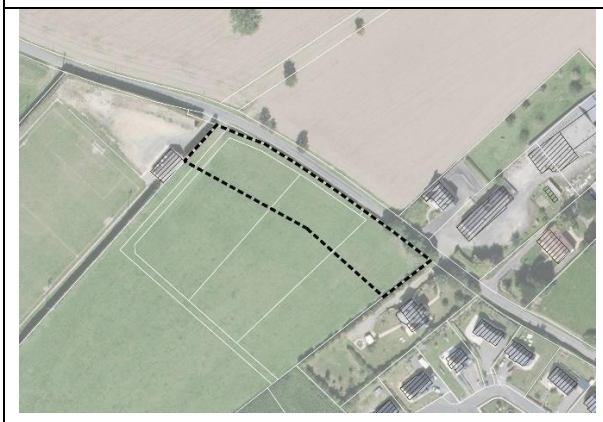
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

12.Poilley



Caquerel

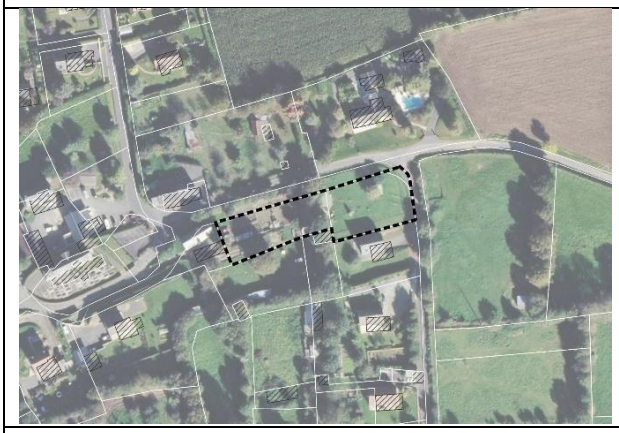
13.Sacey



Les Petits Genêts

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

14. Saint-Brice



Le Bourg

15.Saint-Quentin-sur-le-Homme



Rue de la Sainte Croix du Chesnot

16. Servon



Hamel

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



Saint-Grégoire

17. Subligny



Le Bourg



Route de la l'Ansoudière

D. Communes littorales

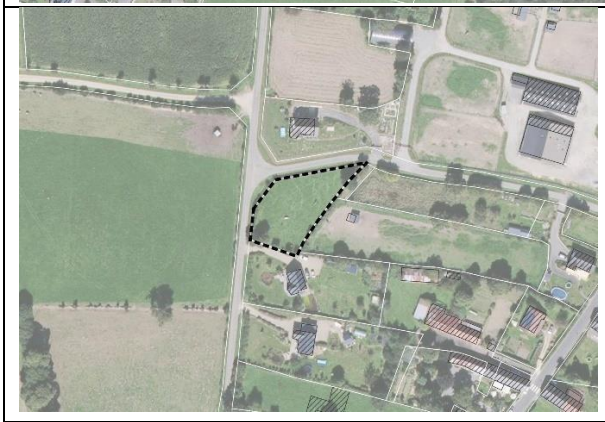
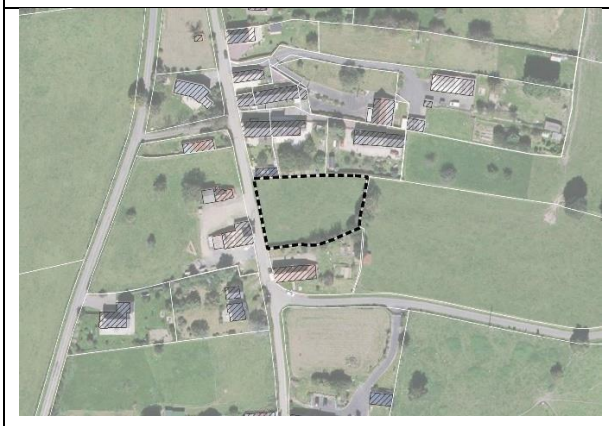
1. Courtils



La Croute

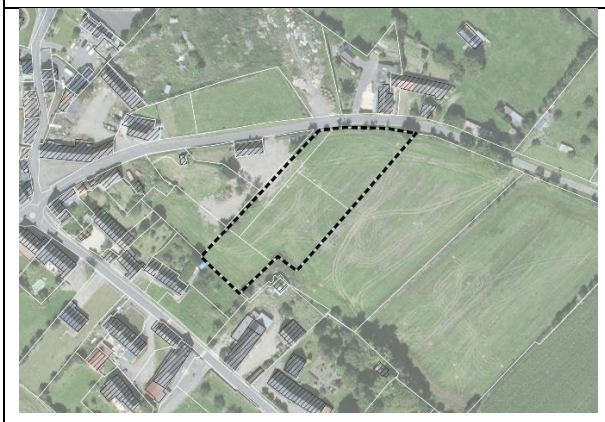
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Dragey-Ronthon

	**Route de la Mer Ronthon**
	**Côte de la Mer Ronthon**
	**Les Courbes**

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Huisnes-sur-Mer



La Gelandière

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

VI. Les secteurs à vocation économique et équipement

A. Pôle urbain majeur

1. Ponts

Vocation du site	Activités
Surface	3,53ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la Rue Maudon 3 au Sud et depuis la route de Chavoy à l'Est - Laisser la possibilité de connecter le secteur à une opération future au Nord	- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès - Planter une haie sur merlon à l'Ouest du site, créant une transition paysagère avec le secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et le lotissement Le Jardin



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Saint-Senier-sous-Avranches

Vocation du site	Equipements d'intérêt collectif, service public, logements afférents
Surface	2,3 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la RD47 – Avenue du Rocher au Sud
- Conserver les haies existantes au Nord

- Le caractère mixte du règlement de cette zone est lié aux besoins spécifiques de la future gendarmerie : création de logements pour les militaires et leurs familles



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Le Val-Saint-Père

Vocation du site	Equipements d'intérêt collectif, service public, logements afférents
Surface	0,73 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Guittonnière au Nord - Créer un accès piéton au Sud entre le cimetière actuel et son extension	- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

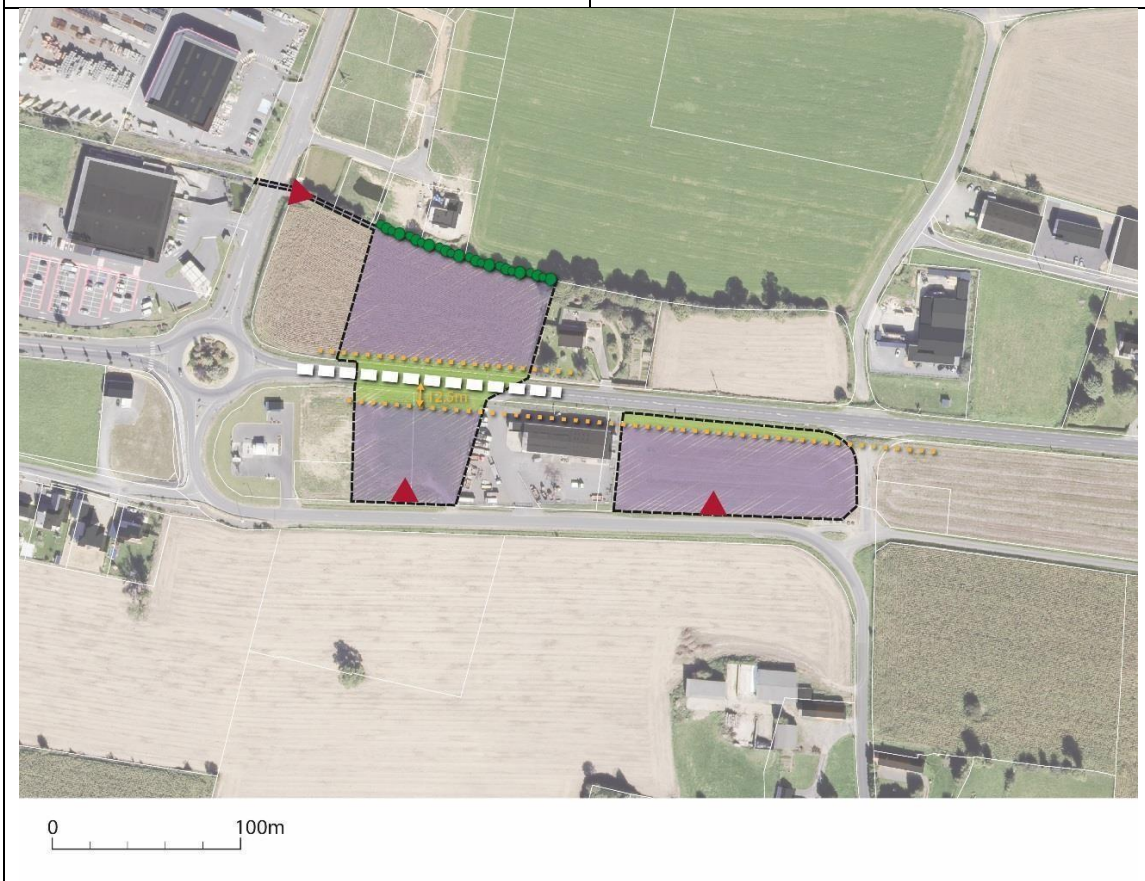
Pôle d'appui

1. Ducey-les-Chéris

Vocation du site	Mixte (équipement d'intérêt collectif, logements, commerces, services, activités)
Surface	1,73 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la rue de l'Oir à l'Ouest et depuis la RD150 au Sud. Aucun accès individuel n'est autorisé depuis la RD976
- Respecter les marges de recul depuis l'axe de la RD976, ne pouvant accueillir aucune construction ni installation
- Traitement paysager des marges de recul le long de la RD976
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Isigny-le-Buat

a) *ZA La Route*

Vocation du site	Activités
Surface	2,02ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Permettre l'extension de l'activité existante - Aucun nouvel accès depuis la RD976 au Nord-Est ne sera créé	- Créer des lisières paysagères avec l'espace agricole environnant pour une meilleure intégration du projet



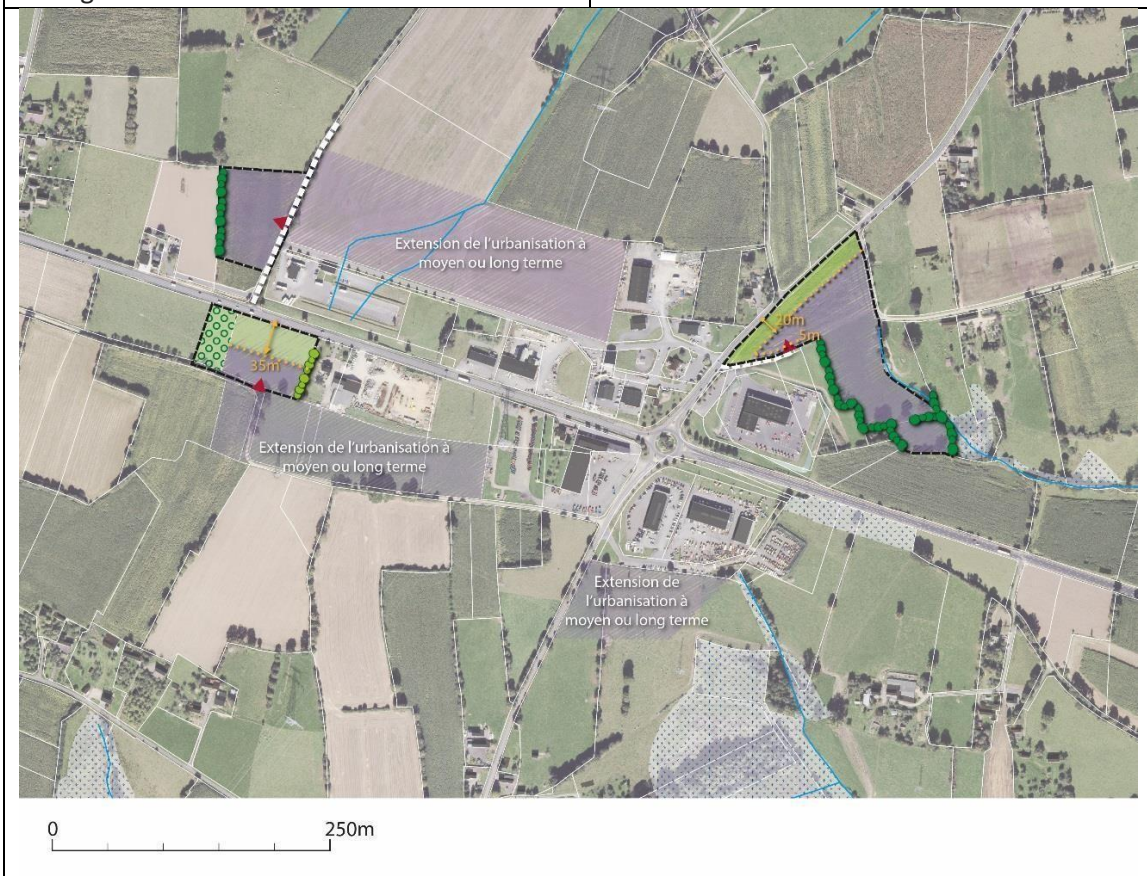
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *ZA Carrefour des Biards*

Vocation du site	Activités
Surface	5,43 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voiries internes. Aucun accès individuel n'est autorisé depuis la RD976 et la RD85
- Respecter les marges de recul depuis l'axe de la RD976, la RD85 et un chemin existant au Sud-Ouest du secteur Est, ne pouvant accueillir aucune construction ni installation
- Traitement paysager des marges de recul le long de la RD976 et de la RD85
- Plantation d'un verger à l'extrémité Ouest du secteur Sud-Ouest
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Conserver et renforcer la haie au Sud-Est du secteur Est, pour protéger la zone humide adjacente



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

3. Pontorson

a) *Les Ormeaux*

Vocation du site	Activités
Surface	0,86 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
- Créer un accès depuis la RD30 – Route de Saint-James Boucey au Nord - Conserver la haie existante à l'Ouest	- Planter une haie au Sud et à l'Est, créant une transition paysagère avec l'espace agricole environnant pour une meilleure intégration du projet



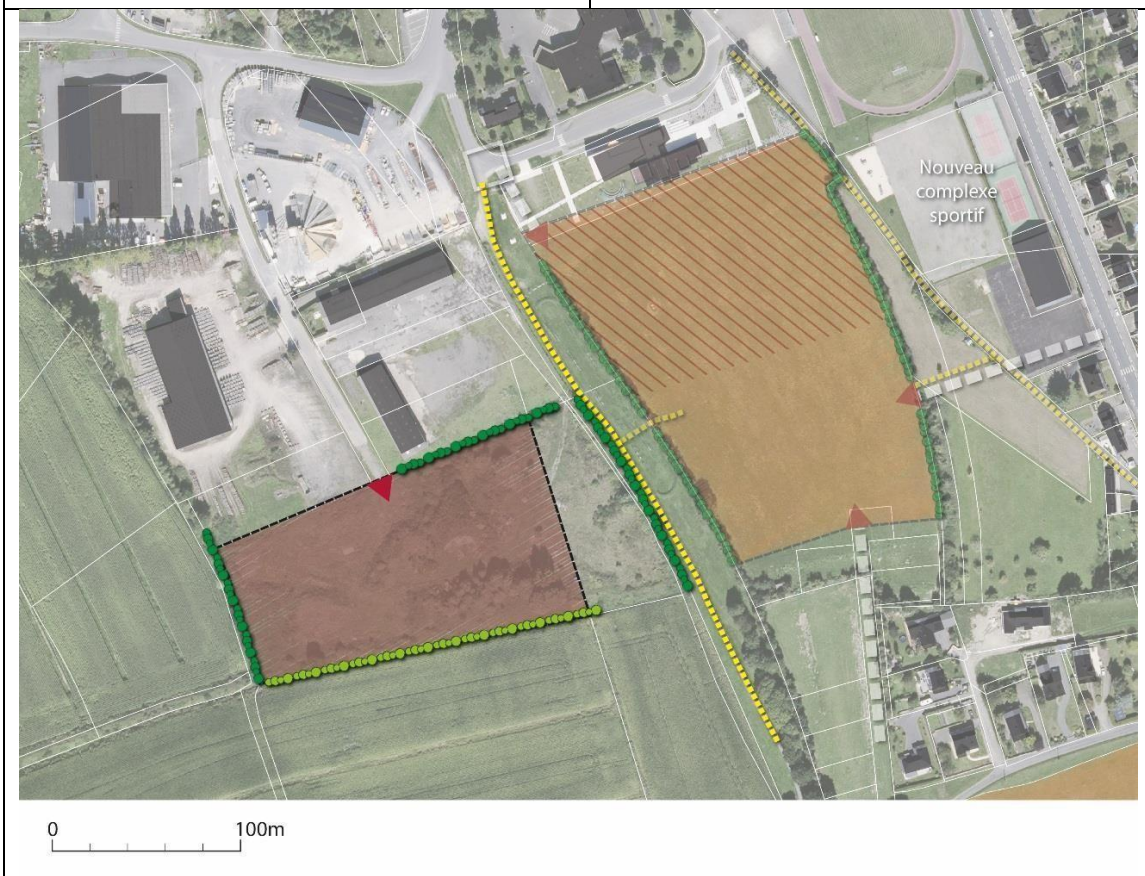
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

b) *ZI des Couesnons*

Vocation du site	Activités et équipement pour services techniques municipal
Surface	1,65ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la zone industrielle des Couesnons au Nord
- Conserver les haies existantes en limite tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter une haie au Sud pour une meilleure intégration du site et une protection du site Natura 2000 au Sud.
- Site d'une ancienne décharge dont l'activité a cessé. Au stade opérationnel, il conviendra de veiller à intégrer cette connaissance dans la réflexion d'aménagement en lien et proportion du projet



A titre d'information, la majeure partie du secteur est en zone inondable (atlas - DREAL)

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

c) *Rue des Saules*

Vocation du site	Activités
Surface	2,01 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voies existantes
- Laisser la possibilité de connecter le secteur à une opération future à l'Ouest
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Planter une haie bocagère en limite Sud-Ouest du secteur Ouest afin de renforcer le maillage existant et de créer une frange paysagère pour une intégration de qualité
- Veiller à préserver si nécessaire l'accès à la parcelle agricole depuis la RD 975



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. Sartilly-Baie-Bocage

Vocation du site	Activités et équipement
Surface	8,46 ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voies existantes. Un seul accès sera autorisé depuis la RD61 à l'Ouest du secteur, à destination de desserte pour l'équipement prévu (caserne pompier)
- Laisser la possibilité de connecter le secteur à une opération future au Nord
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès
- Conserver et renforcer la haie le long du cours d'eau pour préserver la zone d'expansion de crue
- Prévoir l'aménagement d'une frange paysagère le long de la RD61 pour une intégration dans le paysage et pour qualifier l'entrée de ville



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

VII. Légende commune aux OAP sectorielles (impression A3)

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante économique
- Dominante naturelle ou paysagère
- Dominante d'équipements publics
- Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Entrée de ville à aménager ou à requalifier
- Marge de recul
- Implantation des batis à usage d'habitation
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
- Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur
- Boisement et arbre remarquable à maintenir ou à planter
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Cours d'eau, mare à préserver
- Zone humide à préserver
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Accès à la parcelle à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

ANNEXES

I. Liste des essences arbustives et arborées locales

Alisier torminal	Sorbus torminalis	arbres moyens
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	arbres moyens
Bouleau pubescent	Betula pubescens	arbres moyens
Bouleau verruqueux	Betula pendula	arbres moyens
Bourdaine	Frangula alnus	grands arbustes
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb	grands arbustes
Charme/charmille commun	Carpinus betulus	arbres moyens
Châtaignier	Castanea sativa	hautes tiges
Chêne pédonculé	Quercus robur	hautes tiges
Chêne sessile	Quercus petraea	hautes tiges
Cormier	Sorbus domestica	arbres moyens
Cornouiller mâle	Cornus mas	grands arbustes
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	grands arbustes
Erable champêtre	Acer campetre	arbres moyens
Frêne élevé (commun)	Fraxinus excelsior	hautes tiges
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	grands arbustes
Genêt à balais	Cytisus scoparius	petits arbustes
Hêtre commun	Fagus sylvatica	hautes tiges
Houx commun	Ilex aquifolium	arbres moyens
Merisier	Prunus avium	hautes tiges
Néflier	Mespilus germanica	grands arbustes
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	grands arbustes
Noisetier/coudrier	Corylus avellana	grands arbustes
Noyer commun	Juglans regia	hautes tiges
Orme champêtre	Ulmus campestris	hautes tiges
Peuplier blanc	Populus alba	hautes tiges
Peuplier noir	Populus nigra	hautes tiges
Peuplier tremble	Populus tremula	hautes tiges
Poirier	Pyrus cordata	arbres moyens
Pommier commun	Malus domestica	grands arbustes
Pommier sauvage ou des bois	Malus sylvestris	grands arbustes
Prunellier	Prunus spinosa	grands arbustes

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Saule à oreillettes	aurita	petits arbustes
Saule à trois étamines	Salix triandra	petits arbustes
Saule blanc	Salix alba	arbres moyens
Saule cendré	Salix cinerea	grands arbustes
Saule des vanniers	Salix viminalis	petits arbustes
Saule fragile	Salix fragilis	arbres moyens
Saule marsault	Salix caprea	grands arbustes
Saule roux	Salix atrocinerea	grands arbustes
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	arbres moyens
Sureau noir	Sambucus nigra	grands arbustes
Tilleul à grands feuilles	Tilia platiphyllos	hautes tiges
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	hautes tiges
Troène des bois (commun)	Ligustrum vulgare	grands arbustes
Viorne lantane	Viburnum lantana	petits arbustes
Viorne obier	Viburnum opulus	grands arbustes

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

II. Liste des espèces invasives

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie – CBN de Brest - 2016

A. Espèces invasives avérées

Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Basse-Normandie (mise à jour 2015)
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon	IA1e
Baccharis halimifolia L.	*Baccharis halimifolia L.*	Séneçon en arbre	IA1e
Carpobrotus acinaciformis / edulis[7]	-	Griffe de sorcière *sensu lato*	IA1e
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	*Crassula helmsii (Kirk) Cockayne*	Crassule de Helms	IA1e
Egeria densa Planch.	*Egeria densa Planch.*	Egérie dense	IA1e
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	*Lagarosiphon major (Ridl.) Moss*	Grand lagarosiphon	IA1e
Impatiens glandulifera Royle	*Impatiens glandulifera Royle*	Balsamine de l'Himalaya	IA1i
Lemna minuta Kunth	*Lemna minuta Kunth*	Lentille d'eau minuscule	IA1i
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	*Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven*	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1i
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara	*Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet*	Jussie à grandes fleurs	IA1i
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	*Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.*	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1i
Reynoutria japonica Houtt.	*Reynoutria japonica Houtt.*	Renouée du Japon	IA1i
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková	*Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková*	Renouée de Bohême	IA1i
Rhododendron ponticum L.	*Rhododendron ponticum L.*	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire	IA1i
Spartina x townsendii H.Groves & J.Groves var. anglica (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	*Spartina anglica C.E.Hubb.*	Spartine anglaise	IA1i
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	*Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier*	Berce du Caucase	IA2

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

B. Espèces invasives potentielles

Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Basse-Normandie (mise à jour 2015)
Cuscuta australis R.Br.	*Cuscuta scandens Brot.*	Cuscute australe	IP1
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	*Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees*	Eragrostis en peigne	IP1
Impatiens capensis Meerb.	*Impatiens capensis Meerb.*	Impatience du Cap, Balsamine orangée	IP1
Lindernia dubia (L.) Pennell	*Lindernia dubia (L.) Pennell*	Lindernie fausse-gratiole	IP1
Paspalum distichum L.	-	Paspale à deux épis	IP1
Buddleja davidii Franch.	*Buddleja davidii Franch.*	Arbre à papillon	IP2
Paspalum dilatatum Poir.	*Paspalum dilatatum Poir.*	Herbe de Dallis, Paspale dilaté	IP2
Senecio inaequidens DC.	*Senecio inaequidens DC.*	Séneçon du Cap	IP2
Ambrosia artemisiifolia L.	*Ambrosia artemisiifolia L.*	Ambroisie à feuilles d'Armoise	IP3
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	*Hydrocotyle ranunculoides L.f.*	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	IP4
Acer pseudoplatanus L.	*Acer pseudoplatanus L.*	Erable sycomore	IP5
Azolla filiculoides Lam.	*Azolla filiculoides Lam.*	Azolle fausse-fougère	IP5
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	*Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.*	Herbe de la Pampa	IP5
Cotula coronopifolia L.	*Cotula coronopifolia L.*	Cotule pied-de-corbeau	IP5
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	*Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John*	Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	IP5
Epilobium adenocaulon Hausskn.	*Epilobium ciliatum Raf.*	Epilobe cilié	IP5
Impatiens parviflora DC.	*Impatiens parviflora DC.*	Balsamine à petites fleurs	IP5
Laburnum anagyroides Medik.	*Laburnum anagyroides Medik.*	Cytise faux-ébénier, Cytise à grappes, Cytise aubour, faux ébénier	IP5
Lathyrus latifolius L.	*Lathyrus latifolius L.*	Gesse à larges feuilles	IP5
Lycium barbarum L.	*Lycium barbarum L.*	Lyciet commun	IP5
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	*Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch*	Vigne-vierge commune	IP5
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.	*Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Král*	Renouée à nombreux épis	IP5
Prunus laurocerasus L.	*Prunus laurocerasus L.*	Laurier-cerise, Laurier-palme	IP5
Robinia pseudoacacia L.	*Robinia pseudoacacia L.*	Robinier faux-acacia	IP5
Rosa rugosa Thunb.	*Rosa rugosa Thunb.*	Rosier rugueux	IP5

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

C. Taxons à surveiller

Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Basse-Normandie (mise à jour 2015)
Ambrosia coronopifolia Torr. & A.Gray	*Ambrosia psilostachya DC.*	-	AS1
Amaranthus hybridus L. subsp. hybridus	*Amaranthus hybridus L. subsp. hybridus*	Amarante hybride	AS2
Bromus willdenowii Kunth	*Bromus catharticus Vahl*	Brome purgatif	AS2
Conyza floribunda Kunth	*Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip.*	Vergerette à fleurs nombreuses	AS2
Epilobium brachycarpum C.Presl	*Epilobium brachycarpum C.Presl*	Epilobe à feuilles étroites	AS2
Veronica peregrina L.	*Veronica peregrina L.*	Véronique voyageuse	AS3
Elodea canadensis Michx.	*Elodea canadensis Michx.*	Elodée du Canada	AS4
Juncus tenuis Willd.	*Juncus tenuis Willd.*	Jonc grêle	AS4
Matricaria discoidea DC.	*Matricaria discoidea DC.*	Matricaire fausse-camomille	AS4
Acer negundo L.	*Acer negundo L.*	Erable négundo	AS5
Aesculus hippocastanum L.	*Aesculus hippocastanum L.*	Marronnier d'Inde	AS5
Allium triquetrum L.	*Allium triquetrum L.*	Ail triquètre	AS5
Artemisia verlotiorum Lamotte	*Artemisia verlotiorum Lamotte*	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot	AS5
Aster lanceolatus Willd.	*Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom*	Aster lancéolé	AS5
Aster novi-belgii L.	*Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom*	-	AS5
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.	*Symphyotrichum subulatum (Michx.) G.L.Nesom var. squamatum (Spreng.) S.D.Sundb.*	Aster écailleux	AS5
Aster x salignus Willd.	*Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom*	Aster à feuilles de saule	AS5
Berteroa incana (L.) DC.	*Berteroa incana (L.) DC.*	Alysson blanc	AS5
Bidens frondosa L.	*Bidens frondosa L.*	Bident à fruits noirs	AS5
Bunias orientalis L.	*Bunias orientalis L.*	Bunias d'orient	AS5
Cardaria draba (L.) Desv.	*Lepidium draba L.*	Cardaire drave	AS5
Chenopodium ambrosioides L.	*Chenopodium ambrosioides L.*	Chénopode fausse ambroisie	AS5
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	*Claytonia perfoliata Donn ex Willd.*	Claytone de cuba, Claytone perfoliée	AS5
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	*Erigeron sumatrensis Retz.*	Vergerette de Sumatra	AS5
Coronopus didymus (L.) Sm.	*Lepidium didymum L.*	Sénebière didyme, Corne-de-cerf à deux lobres	AS5
Cotoneaster horizontalis Decne.	*Cotoneaster horizontalis Decne.*	Cotonéaster horizontale	AS5
Cyperus eragrostis Lam.	*Cyperus eragrostis Lam.*	Souchet robuste	AS5
Erigeron annuus (L.) Desf.	-	Erigéron annuel	AS5
Erigeron karvinskianus DC.	*Erigeron karvinskianus DC.*	Paquerette des murailles,	AS5

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Basse-Normandie (mise à jour 2015)
		Erigéron de Karvinsky	
Galinsoga parviflora Cav.	*Galinsoga parviflora Cav.*	Galinsoga glabre	AS5
Gunnera tinctoria (Molina) Mirb.	*Gunnera tinctoria (Molina) Mirb.*	-	AS5
Helianthus tuberosus L.	*Helianthus tuberosus L.*	Topinambour	AS5
Impatiens balfouri Hook.f.	*Impatiens balfouri Hook.f.*	Balsamine de Balfour, Balsamine rose	AS5
Lagurus ovatus L.	*Lagurus ovatus L.*	Queue-de-lièvre	AS5
Lemna turionifera Landolt	*Lemna turionifera Landolt*	Lentille d'eau turionifère	AS5
Lonicera japonica Thunb. ex Murray	*Lonicera japonica Thunb.*	Chèvrefeuille du Japon	AS5
Oenothera biennis L.	*Oenothera biennis L.*	Onagre bisannuelle	AS5
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	*Petasites pyrenaicus (L.) G.López*	Pétasite odorant	AS5
Phytolacca americana L.	*Phytolacca americana L.*	Raisin d'Amérique	AS5
Prunus cerasus L.	*Prunus serotina Ehrh.*	Griottier	AS5
Prunus serotina Ehrh.	*Prunus serotina Ehrh.*	Cerisier tardif	AS5
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	*Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai*	Renouée Sakhaline	AS5
Rhus typhina L.	*Rhus typhina L.*	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	AS5
Sagittaria latifolia Willd.	*Sagittaria latifolia Willd.*	Sagittaire à larges feuilles	AS5
Senecio cineraria DC.	*Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden*	Cinéraire maritime	AS5
Solidago canadensis L.	*Solidago canadensis L.*	Gerbe d'or, Solidage du Canada	AS5
Solidago gigantea Aiton	*Solidago gigantea Aiton*	Grande verge-d'or, Solidage tardif	AS5
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	*Sporobolus indicus (L.) R.Br.*	Sporobole fertile	AS5
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake	*Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake*	Symphorine à fruits blancs	AS5
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze	*Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze*	Epinard de Nouvelle-Zélande	AS5
Verbena bonariensis L.	*Verbena bonariensis L.*	Verveine de Buenos-Aires	AS5
Yucca gloriosa L.	*Yucca gloriosa L.*	Yucca gloriosa	AS5
Conyza canadensis (L.) Cronquist	*Erigeron canadensis L.*	Vergerette du Canada	AS6
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.	*Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.*	Montbretia	AS6
Datura stramonium L. subsp. stramonium	*Datura stramonium L.*	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse	AS6
Fallopia aubertii (L.Henry) Holub	*Fallopia aubertii (L.Henry) Holub*	Renouée d'Aubert, Voile de mariée	AS6
Galega officinalis L.	*Galega officinalis L.*	Sainfoin d'Espagne	AS6
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.	*Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.*	Galinsoga cilié	AS6
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	*Berberis aquifolium Pursh*	Mahonia faux-houx	AS6
Oenothera erythrosepala Borbás	*Oenothera glazioviana Micheli*	Onagre à grandes fleurs	AS6
Panicum dichotomiflorum Michx.	*Panicum dichotomiflorum Michx.*	Millet des rizières, Panic à fleurs dichotomes	AS6

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

ETUDES DANS LES PLU AU TITRE DES ARTICLES L.111-8 (ANCIEN L.111-1-4)

- Marcey-les-Grèves
- Ducey-les-Chéris
- Isigny-le-Buat - « Le carrefour des Biards »
- Juilley

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Marcey-les-Grèves





Plan Local d'Urbanisme

7. Prise en compte de l'article L111.1.4.

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO

02.33.75.63.52
02.33.75.62.47
email contact@planis.fr

ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à l'arrêté du Conseil Municipal en date du

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

PLANIS

Sommaire

1. Objet de l'étude 4
1.1. Objet de l'étude 4
1.2. Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme 5

2. Contexte territorial 6
2.1. Situation géographique 7
2.2. Situation économique 8
2.3. Contexte réglementaire 9

3. Analyse des nuisances générées par la RD973 11
3.1. Évolution du trafic 12
3.2. Le bruit 13

4. Site « Le Pavé » 14
4.1. Diagnostic du site 15
4.2. Projet urbain : présentation et justification 17
4.3. Projet urbain et son impact (au regard des 5 critères retenus par la loi) 19
4.4. Analyse du paysage 21
4.5. Analyse de l'architecture et de l'urbanisme 26

5. Projet urbain: présentation 28

6. Projet urbain: justification 32

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Etude L111.1.4

Marcey les Grèves

1. OBJET DE L'ETUDE

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Par délibération, le Conseil Municipal de Marcey-Les-Grèves a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'articule autour des grandes thématiques suivantes :

- Organiser la bipolarité du territoire communal, afin d'en tirer le meilleur parti,
- Permettre aux habitants actuels et aux nouveaux arrivants d'évoluer dans leur parcours résidentiel,
- Dynamiser l'activité économique pour préserver les emplois existants et en créer de nouveaux,
- Affirmer Marcey-Les-Grèves dans son rôle d'acteur de la préservation de la qualité environnementale et paysagère du Pays de la Baie.

Dans ce cadre, les élus envisagent notamment de développer des zones urbaines à vocation d'habitat, dans la continuité de Pont-Gilbert.

Ces zones se situent en bordure de la RD.973 (route de Granville), classée voie à grande circulation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude d'urbanisme particulière, en application de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme.

L'application de cet article constitue l'opportunité d'intégrer le traitement de ces futures zones résidentielles dans le cadre d'un aménagement global exprimé dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude doit justifier la pertinence du projet au travers des mesures prises au regard des critères retenus par la loi.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE


Vue sur la D973

Prise en compte des critères :

- **nuisances,**
- **sécurité,**
- **qualité architecturale,**
- **qualité de l'urbanisme,**
- **qualité des paysages.**

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites** dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**
(…)

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande circulation**. Cet article 52 de la loi a créé l'article L.111-1.4 au Code de l'Urbanisme.

Ses dispositions se traduisent par une mesure forte mais limitée dans l'espace, **conditionnant le développement urbain le long des voies à grande circulation à une réflexion d'urbanisme préalable.**

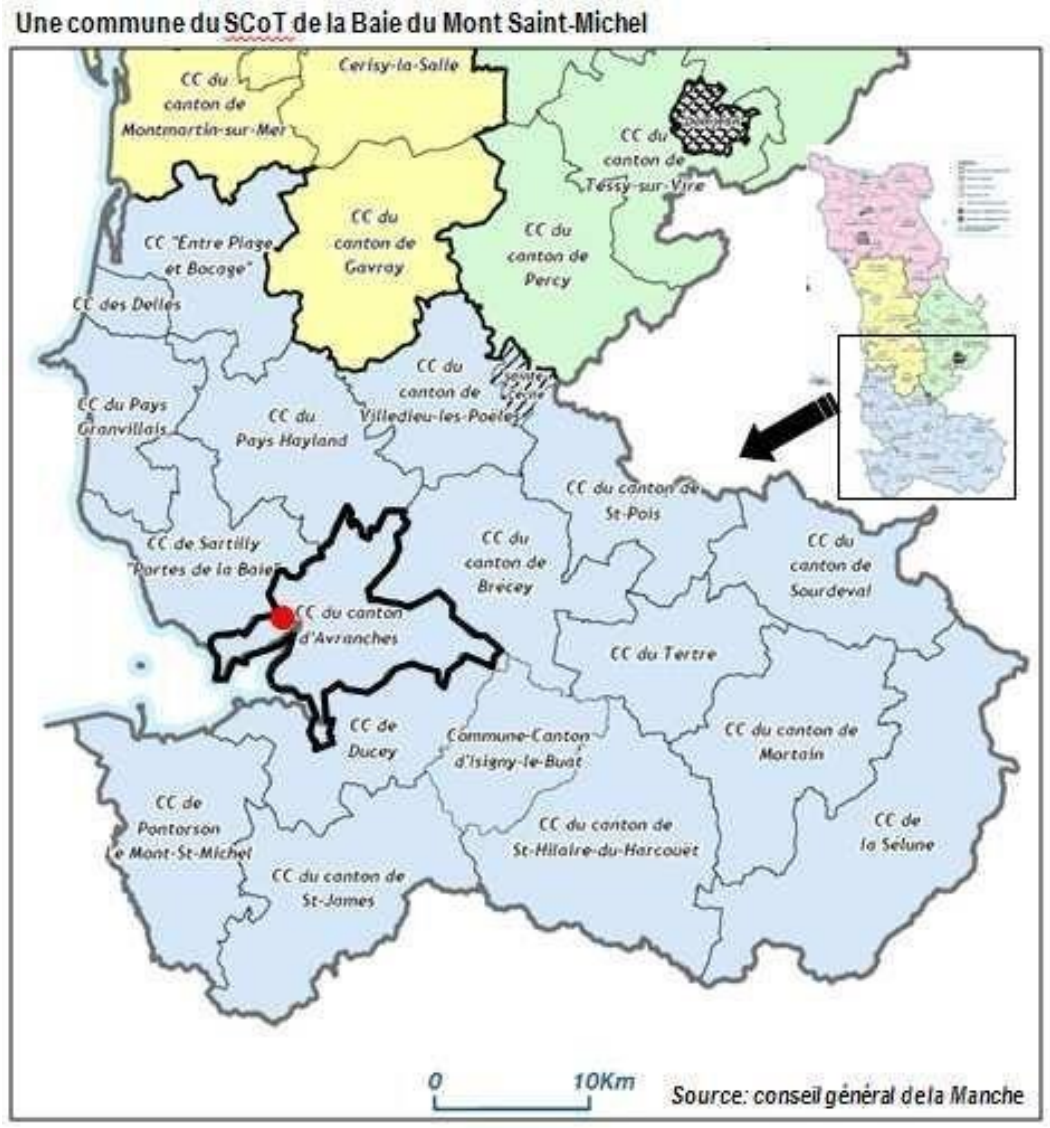
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Etude L111.1.4

Marcey-les-Grèves

2. CONTEXTE TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



La commune de Marcey-Les-Grèves est située au sud ouest du département de la Manche, en plein cœur de la baie du Mont-Saint-michel.

Marcey-Les-Grèves, est stratégiquement localisée, entre les 2 principaux pôles régionaux que sont Rennes et Caen.

La commune fait partie de la Communauté de Communes d'Avranches qui fédère 16 communes. Elle est également intégrée dans le périmètre du SCOT du Pays de la Baie actuellement en cours d'élaboration.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

▼Zone d'activités située en entrée Nord de la commune (Zone d'activités du Pavé)













La commune de Marcey-Les-Grèves, par sa proximité avec Avranches, s'insère dans la continuité d'un pôle économique dynamique.

Une zone d'activités (la zone d'activités du Pavé), s'est installée en entrée Nord de l'agglomération le long de la RD973. Celle-ci risque d'être impactée négativement par le projet routier de déviation de Marcey-Les-Grèves.

Le secteur d'étude se situe au Sud de cette zone d'activités.

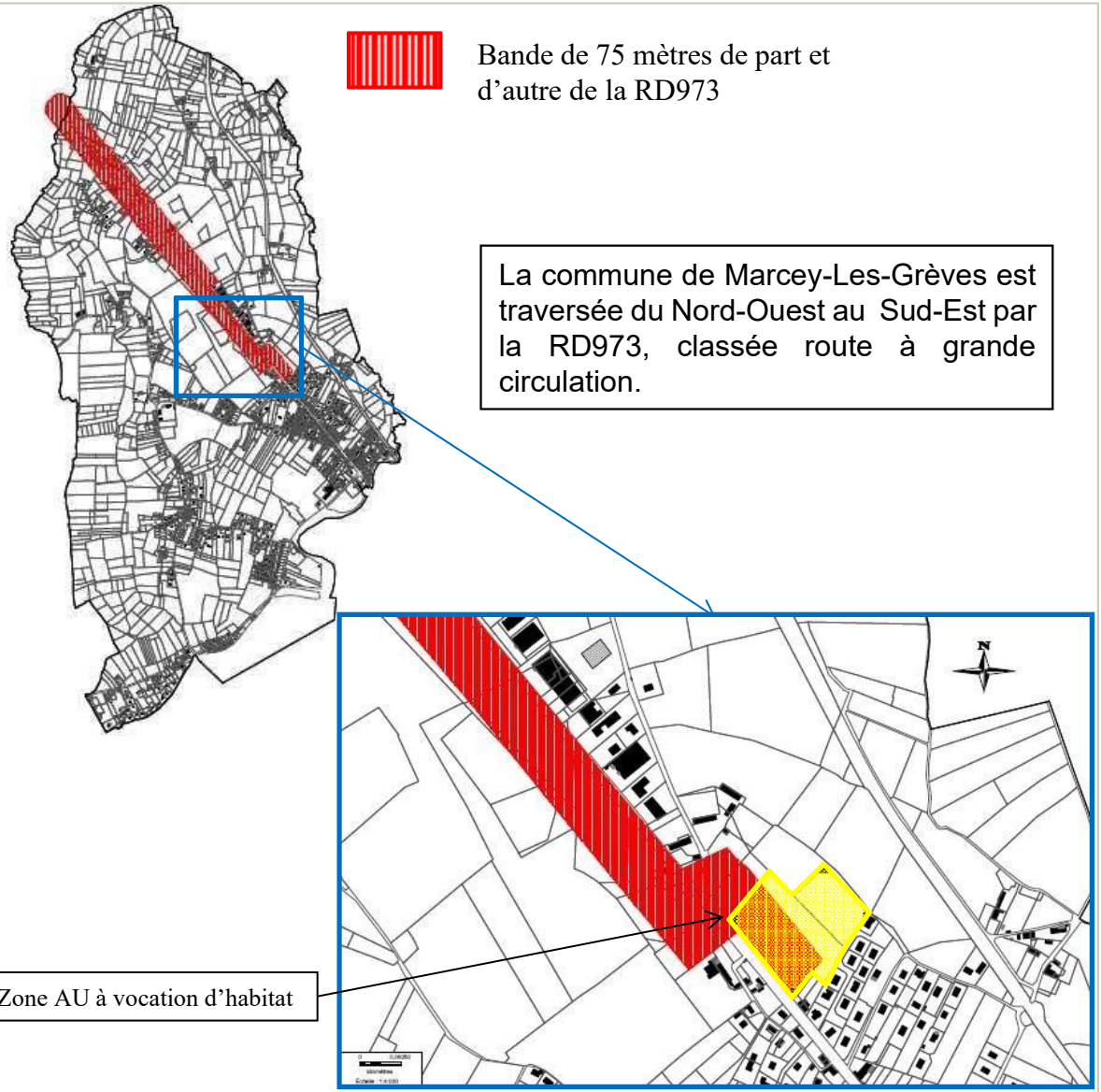
Certains bâtiments d'activités sont ainsi perceptible depuis le point haut du site.

Le long de la RD973, dans le quartier du Pont-Gilbert (situé quant à lui au Sud du secteur d'étude) des commerces bénéficient d'un espace piéton plus large, même si peu aménagé.

Afin de conserver ce tissu commercial dynamique, il apparaît important de préserver et favoriser un cadre urbain favorable au développement ou au maintien de l'activité commerciale.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6.1.1. Les dispositions de la Loi Barnier



La loi Barnier énonce qu'« *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe à grandes circulation* ». (art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

La D973 est considérée comme un axe à grande circulation. Les terrains attenants sont donc concernés par une servitude d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la voirie.

Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des **cinq critères** retenus par la loi **(prise en compte des nuisances, de la sécurité, de laqualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages),** le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles édictées par le présent article.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

6.1.2. La compatibilité avec le SCoT

La commune de Marcey-Les-Grèves étant incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de la Baie, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions de ce document. Le SCoT du Pays de la Baie est en cours d'élaboration, mais le projet du DOG permet de prendre en compte les orientations du SCoT.

Ainsi, le SCoT incite les communes a prendre des mesures en matière d'habitat et d'urbanisme, pour répondre aux besoins accrus de logement, tout en adaptant l'offre aux besoins.
Les principaux enjeux concernent les besoins en logements locatifs et social et la favorisation d'un rajeunissement de la population, le tout, en maîtrisant au maximum la consommation des espaces.
Le projet d'urbanisation sur le secteur du Pavé, s'inscrit dans la logique du SCoT. Il prend en compte :

- La limitation de l'étalement urbain par la densification d'un secteur déjà urbanisé (zone d'activités, lotissement…)
- La modération dans la création d'infrastructures routières nouvelles

De plus, l'urbanisation de ce secteur évite d'urbaniser des espaces agricoles de qualité ce qui n'est pas le cas de ces parcelles.







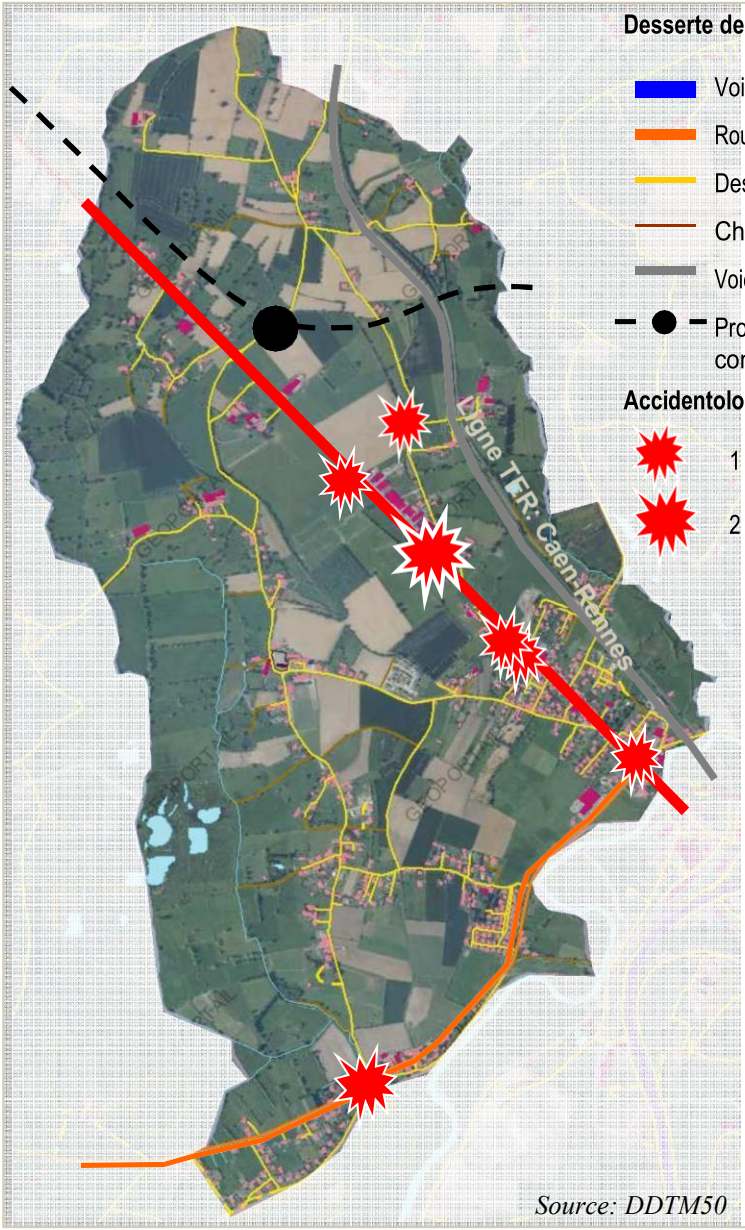
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Etude L111.1.4

Marcey-les-Grèves

3. ANALYSE DES NUISANCES GENEREES PAR LA RD973

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

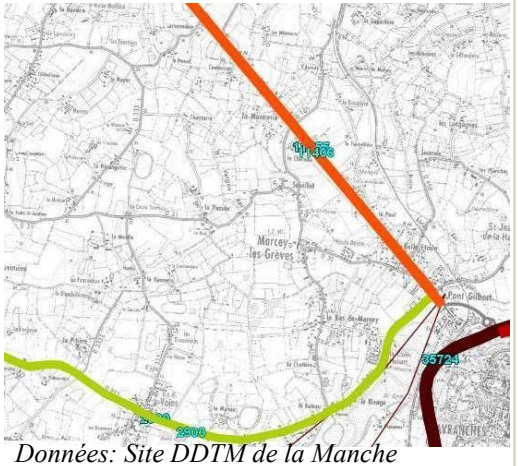


Source: DDTM50

La commune bénéficie d'une **bonne desserte locale** puisqu'elle est directement reliée à Avranches via la RD973.
Cet axe traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est et constitue un équipement particulièrement structurant sur lequel se sont greffés les commerces et autres activités.
La RD973 connaît des **problèmes de circulation (automobile, piétonne…) et son accès peut être dangereux depuis les routes adjacentes**. La plupart des accidents recensés entre 2003 et 2007 sont localisés sur cette voie.
Sa fréquentation moyenne a légèrement baissé entre 2004 et 2006 (-420 véhicules/jours) mais **11900 véhicules par jours y sont toujours comptabilisés**.

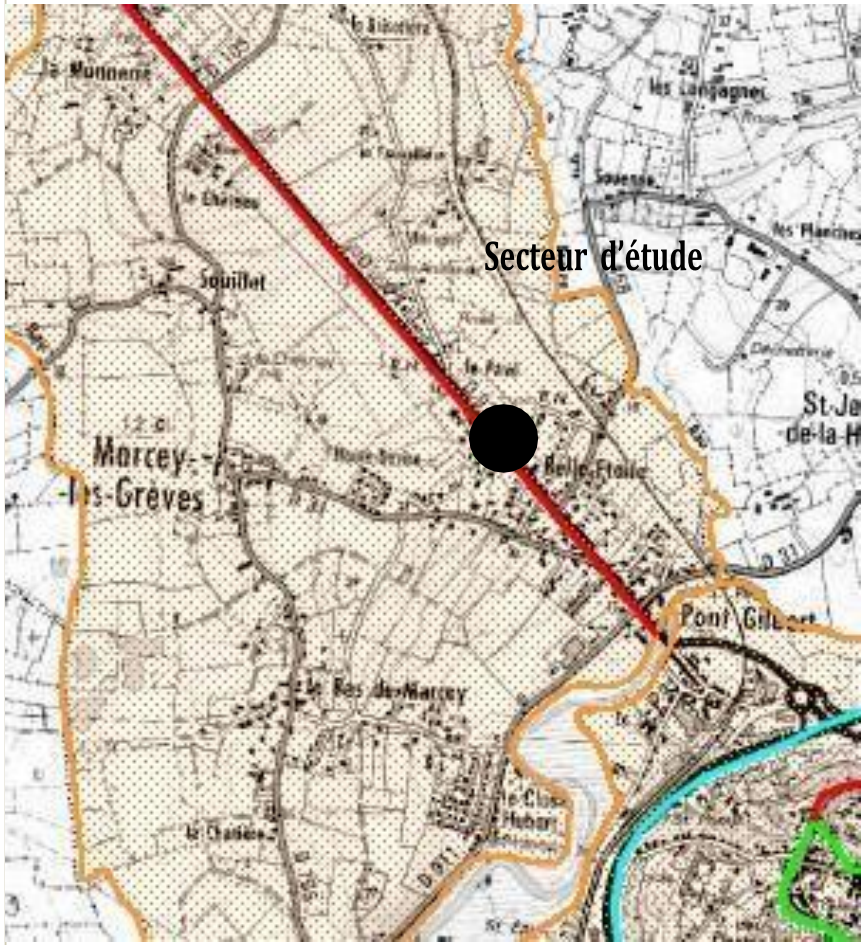
Il est à préciser qu'un **projet routier d'envergure entre Avranches et Longueville** verra le jour à moyen terme. Ce projet aura un impact sur le territoire communal et sur le flux rencontré sur la RD973.





Données: Site DDTM de la Manche

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE



Données: Site DDTM de la Manche

La commune de Marcey les Grèves figure sur la liste des communes du Département directement concernées par la loi relative à la Lutte contre le bruit fixée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1992. Dans la Manche, les cartes de bruit ont été approuvées par arrêté préfectoral du 12 novembre 2009

La RD973 appartient à la catégorie sonore des infrastructures n°3; c'est-à-dire que le niveau de référence atteint 70 à 76 décibels en journée et 65 à 71 décibels dans la nuit.

Les nouvelles constructions sont soumises à des règles spécifiques (isolation acoustique etc.) dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD973.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Etude L111.1.4

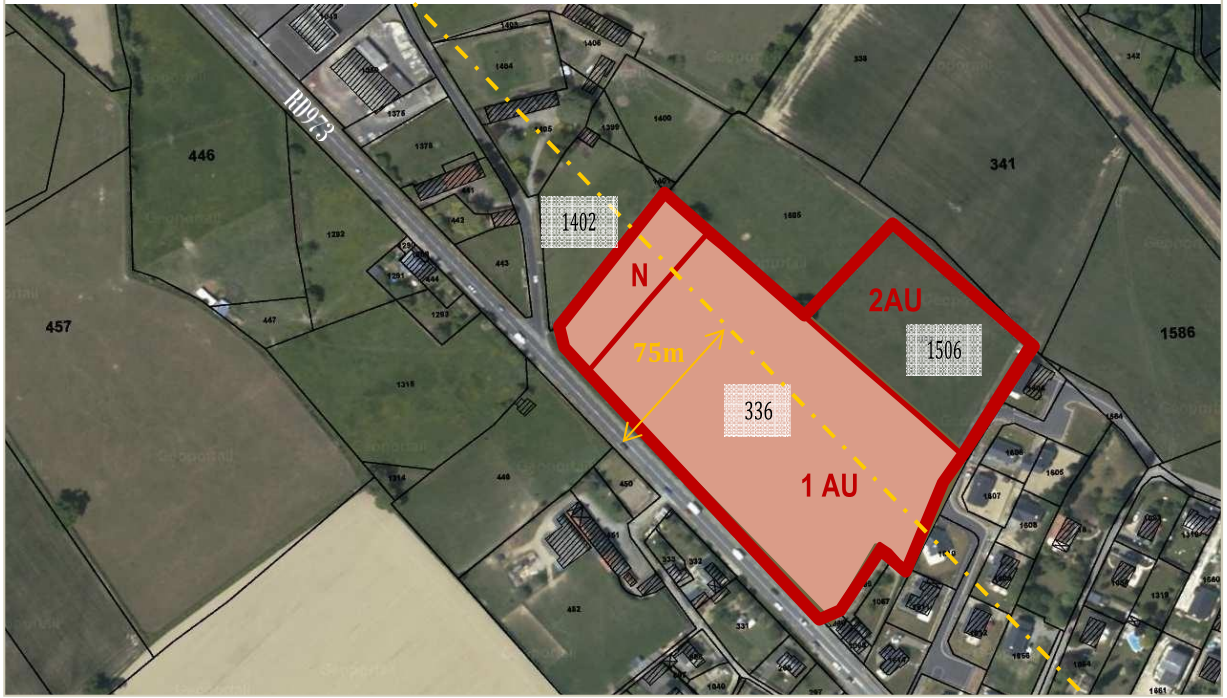
Marcey-les-Grèves

4. Diagnostic du site
« Le Pavé »

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.1.1. Contexte





La commune de Marcey-les-Grèves se situe au cœur de la baie du Mont St Michel.
Le secteur d'étude se situe sur un versant qui tourne le dos à la Baie et s'ouvre sur la vallée de la Braize située plus au Nord.

Le zonage du PLU divise le secteur d'étude en plusieurs sous-secteurs:
-Un premier secteur, longeant la RD973, sur la parcelle communale 336 est classé majoritairement en zone 1AU (2,35 Ha) avec l'extrémité NO classée en N (0,35 Ha environ)
-Un deuxième secteur au Nord-Est de cette première parcelle est classé en 2AU sur la parcelle 1506 (superficie).

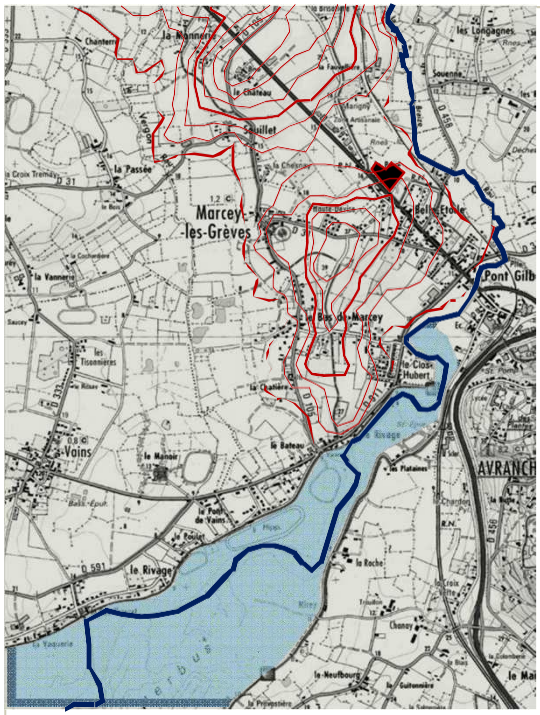
L'ensemble du secteur représente une superficie de 8,3Ha

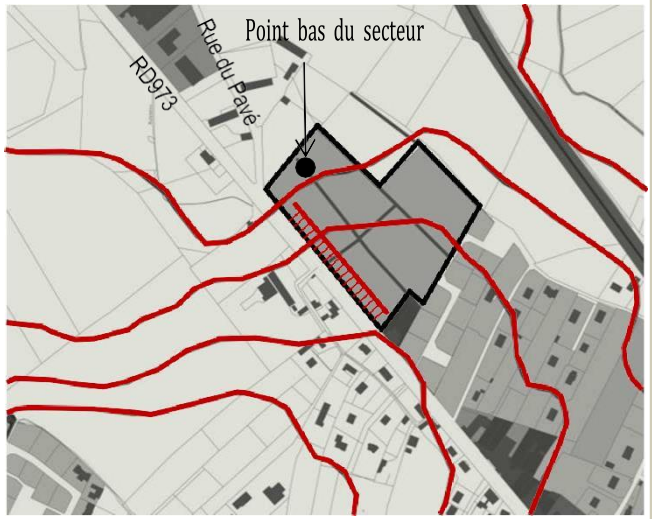
Secteur d'étude

Parcelle communale

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.1. 2 Géologie, Topographie et hydrographie

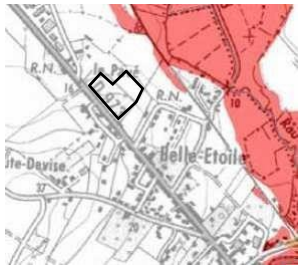




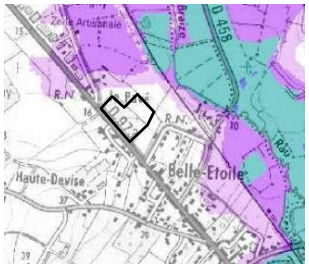
Profondeur de nappe



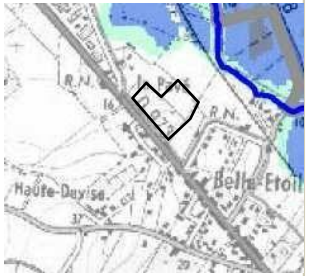
Zones inondables



Zones humides



Zones sous le niveau marin



D'après le site de la DREAL

Géologie:

Marcey-les-Grèves est localisé dans l'unité géologique du **Massif Armoricain**. Le territoire est constitué de roches datant du Briovérien supérieur (plus de 550 millions d'années). Ces roches se composent d'alternances rythmiques de **schistes et de grès.** Elles résultent de dépôts détritiques accumulés dans les anciens fonds marins, transformés sous l'effet du métamorphisme (variation de pression et de température). En fonction des sédiments et du métamorphisme subi, différents faciès s'individualisent.

Topographie/ Hydrographie:

Le secteur d'étude se situe sur le flanc Nord Est d'un petit promontoire qui surplombe le Nord de la Baie du Mont St Michel, à l'embouchure de la Sée.

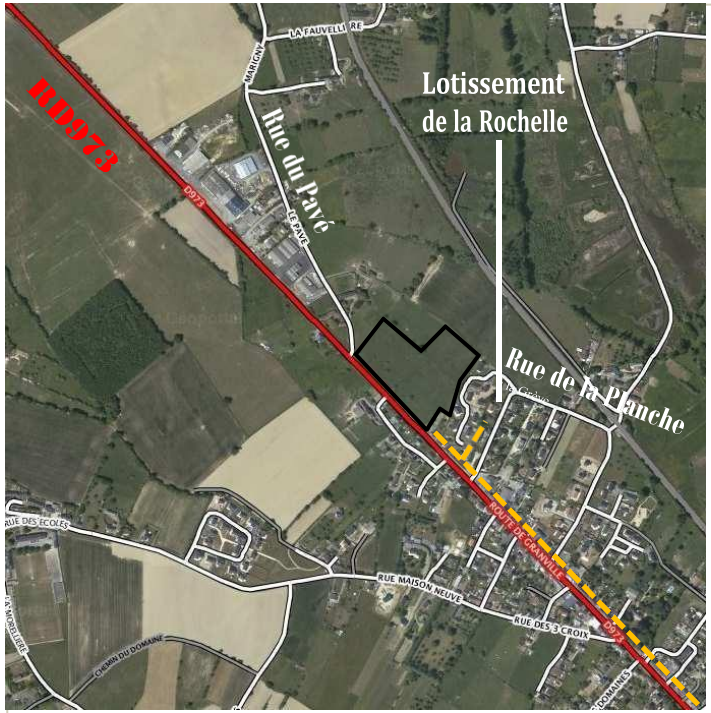
Le secteur tourne donc de ce fait le dos à la Baie.

La RD973 est légèrement décaissée par rapport au secteur d'étude (1,50m maximum).

Selon les cartes fournies par la DREAL, le secteur d'étude se trouve en dehors des zones inondables et humides observées plus au Nord aux abord de la Braize..

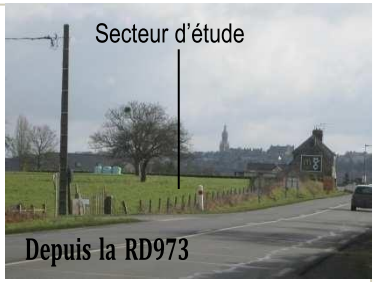
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.2.1 Typologie des voies



Secteur d'étude

Liaison piétonne









Carrefour formé par la RD973 et la rue du Pavé et secteur d'étude au fond

La 973

La RD973 présente une emprise d'une dizaine de mètres.

Au niveau du secteur d'étude, la chaussée est bordée de part et d'autre d'accotements en herbe, longé côté secteur par un fossé et un petit talus.

Le secteur d'étude ne bénéficie d'aucun accès direct depuis la RD973.

La rue du Pavé

La rue du Pavé est une petite route rurale de peu d'emprise qui dessert la campagne au Nord Ouest de Marcey les Grèves.

Elle rejoint la RD973 au niveau de la pointe Sud-Ouest du site.

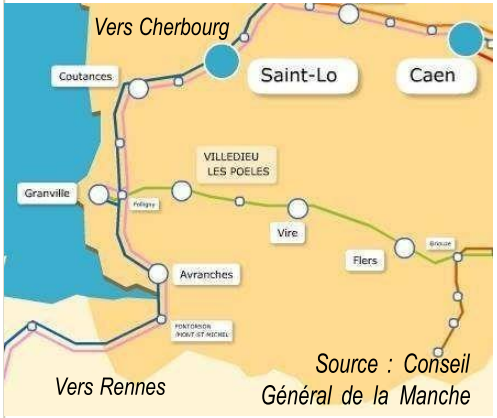
Une relation du secteur d'étude a été envisagée dans un premier temps ici. Cette option a été abandonnée du fait du lourd investissement que représenterait l'aménagement du carrefour (en giratoire) et qui ne serait pas porté par le Conseil Général.

Le chemin de la Planche à la Grève

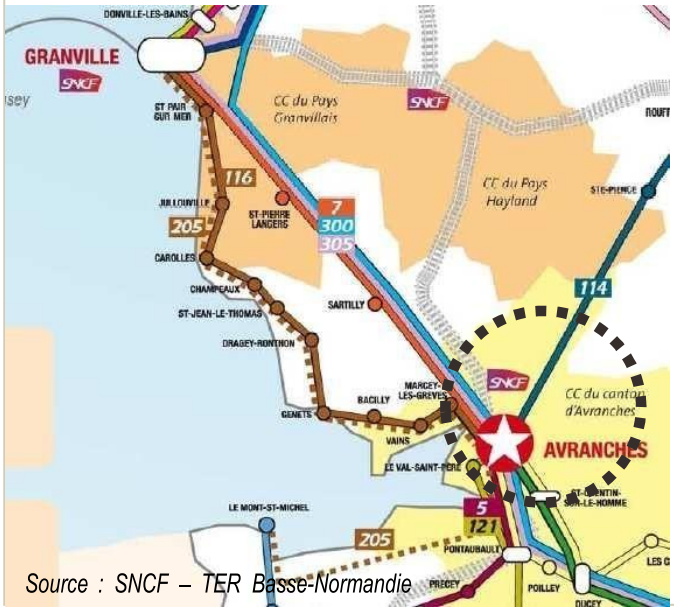
C'est via cette rue que se fera l'accès au site depuis la RD973. Sur sa première partie, cette voie a un caractère de voie urbanisée dans les années 60-70. Elle s'achève sur une opération urbaine récente dont la rue a été largement dimensionnée.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4. 2.2 Autres transports



Source : Conseil Général de la Manche



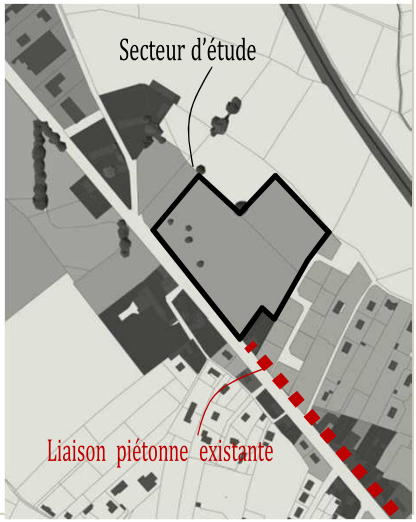
Source : SNCF – TER Basse-Normandie

Liaison piétonne aménagée du Pont Gilbert à l'extrémité Sud du site.



Absence de liaison piétonne et accotement en herbe et fossé longeant l'intégralité du site





Transport en commun

La commune dispose d'un accès aisé aux transports en commun, du fait de la proximité immédiate d'Avranches (gares ferroviaire et routière).

Quatre lignes MANEO et 2 lignes TER traversent la commune mais seule la ligne 116 la dessert réellement en 3 points de sa limite sud : Pont Gilbert, le Clos Hubert, le Bateau.

Les lignes SNCF Cherbourg-Rennes et Caen-Rennes passent par Marcey-les-Grèves. Une **coupure est créée par la voie ferrée**, coupure qui se ferait encore plus prégnante avec la **fermeture possible des deux passages à niveaux.**

Piste cyclable et liaisons piétonnes:

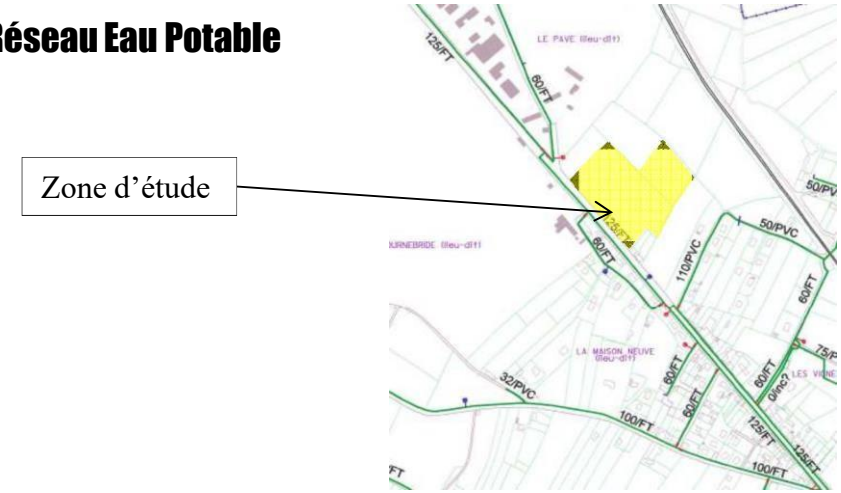
Il n'y a pas de piste cyclable aux abords du site.

Une liaison piétonne partant de Pont Gilbert s'arrête en entrée du secteur d'étude. Elle est reliée par un autre chemin provenant du lotissement de la Rochelle.

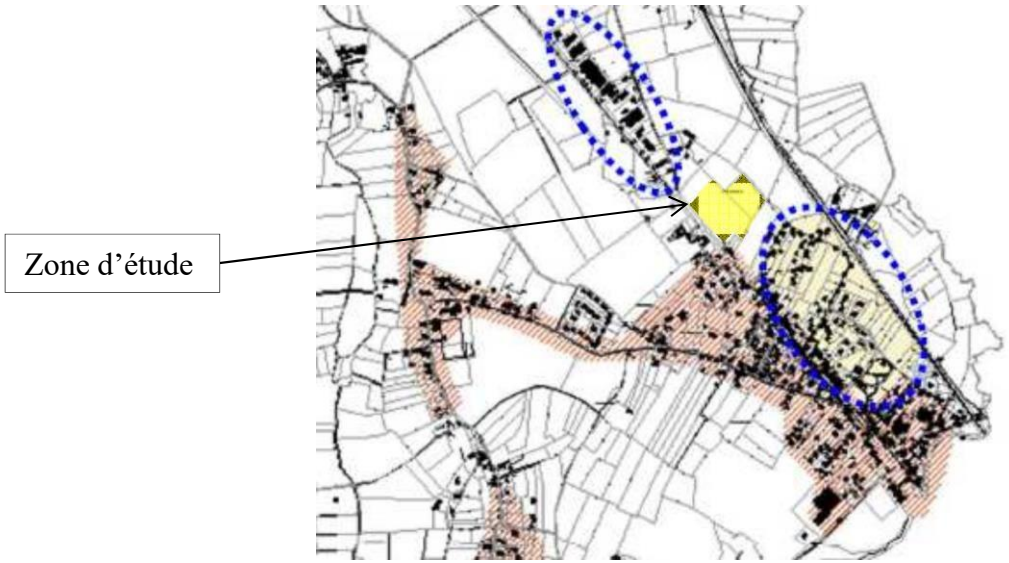
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.3.1 Desserte par les réseaux

Réseau Eau Potable



Réseau Eaux usées



Eau potable: Desserte ne présentant pas de problèmes

Assainissement: Prévoir au moins un poste de refoulement

Eaux pluviales: Des dispositifs de gestion des eaux pluviales, seront incités au travers des orientations d'aménagement.

Fibre optique: Le secteur est desservi

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.4.1. La RD973 en séquences



L'entrée Nord de Marcey les Grèves se fait entre zone d'activités et paysage verdoyant avec une vue dégagée sur les prairies situées à l'Ouest de la voie.

On peut également embrasser depuis ce point haut un large panoramique sur la ville d'Avranches.

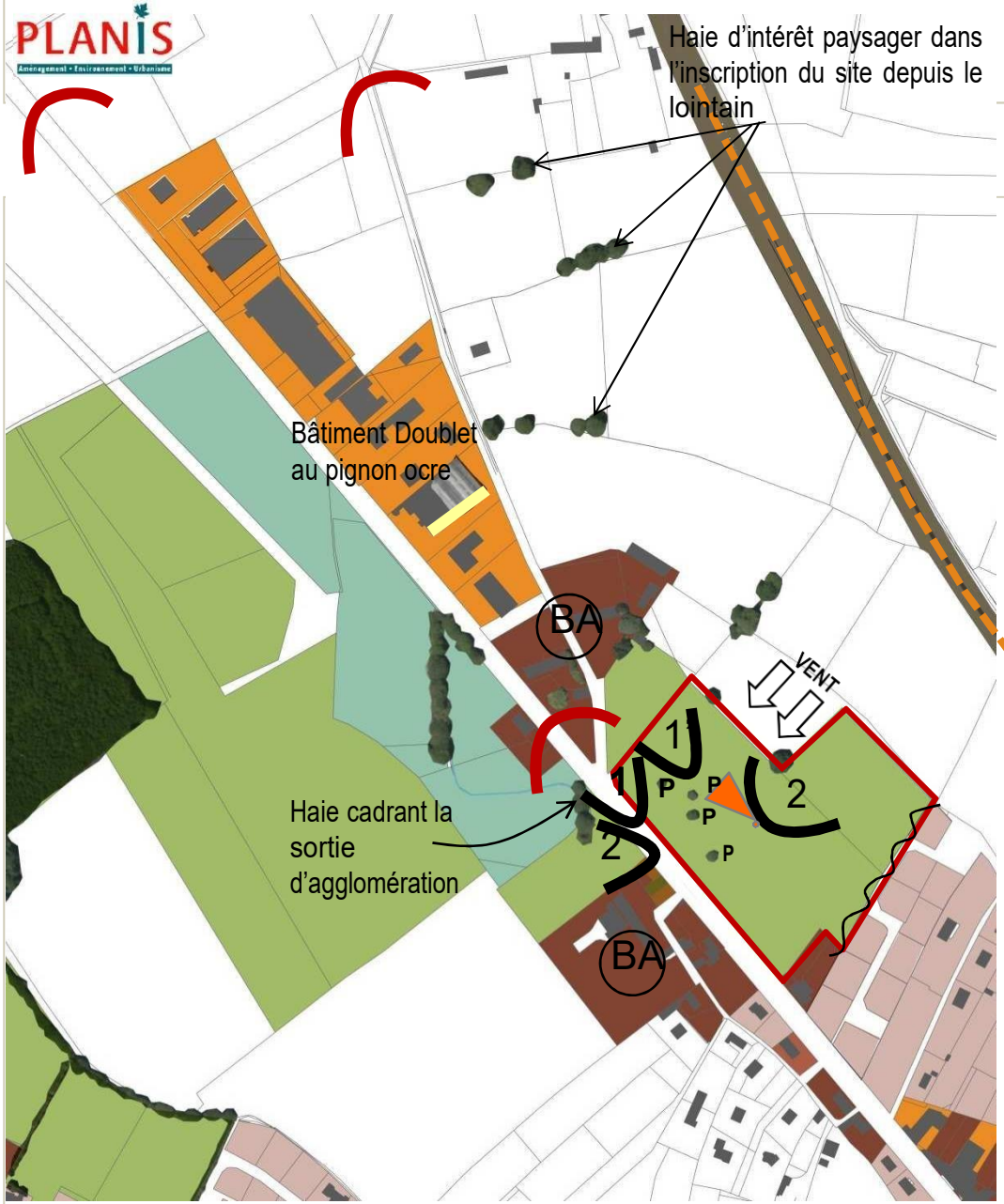
Succède à cette séquence le carrefour du Pavé dessiné par quelques constructions anciennes.

Puis, une nouvelle ouverture sur des prairies s'offre au regard avec le secteur d'étude.

Pour arriver finalement au quartier urbanisé de Pont Gilbert où se mêlent constructions anciennes, constructions récentes et bâtiments d'activités.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.4.2. Paysage du site et occupation du sol



Secteur d'étude
Prairie
Prairie d'ambiance humide
Urbanisation 60/2010
Urbanisation ancienne
Urbanisation années 50
Parcelle d'entreprise
Voie ferrée
Végétation remarquable
Vue sur le site

Beaux points de vue sur:
1. Bel ensemble construit dans son écrin de verdure
Attention en 1', on devine les bâtiment Doublet
2. Belle vue sur un paysage riant

Limite « fragile »

VENT

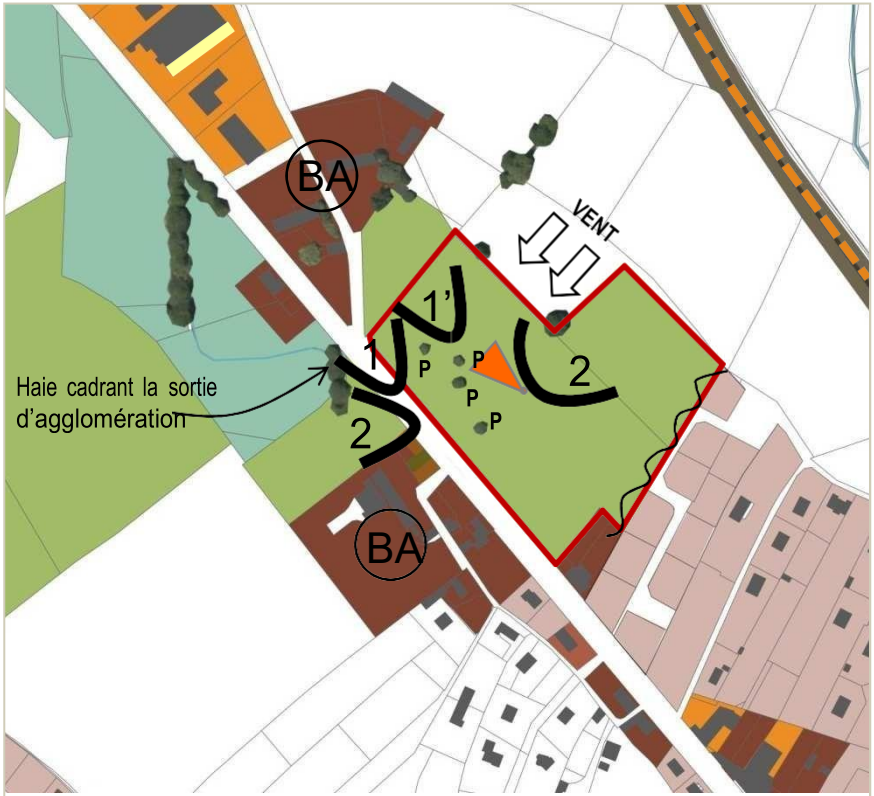
Le secteur d'étude est composé de parcelle traitée en prairie qui compte quelques pommiers et 2 arbres remarquables appartenant autrefois à une haie aujourd'hui disparu.

Il est également à noter que le secteur d'étude surplombe la vallée de la Braize, intéressante d'un point de vue paysager.

Les abords du site sont partiellement urbanisés avec essentiellement un patrimoine bâti ancien de qualité et, plus récemment les pavillons du lotissement de la Rochelle.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.4.2. Paysage du site et occupation du sol




Le paysage riant de la vallée de la Braize dans le lointain






Arbres présent s sur le site

Construction d'habitation aux abords du site





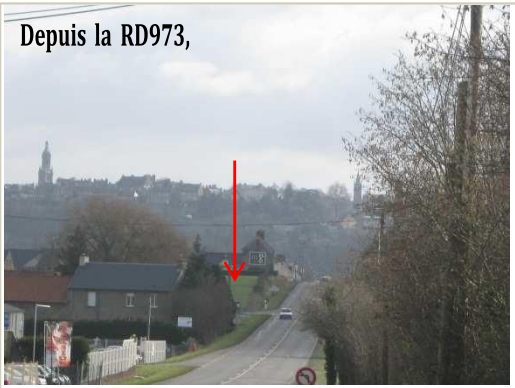




Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.4.3. Perception sur et depuis le site

Depuis la RD973,







Depuis Lolif



Depuis la rue du Pavé



Depuis le site, vue sur la zone d'activités



Depuis la RD973:
Après le château, en entrée de zone d'activités
On perçoit le site (sur une bande de 20m, longeant la RD973. En fond de tableau on peut admirer un panoramique sur Avranches.

Depuis la RD973,
Au niveau du carrefour du Pavé:
Le site s'offre pleinement aux regards.

Depuis la RD973, en longeant le site
En contournant le giratoire:

Depuis la rue du Pavé:
Des arbres de haut-jet, situés sur des parcelles en aval du site, limitent la vue sur le secteur d'étude.

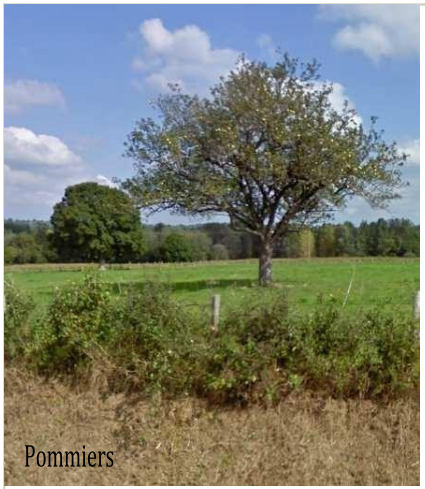
Depuis le bourg de Lolif:
Le site est noyé dans la végétation bocagère située en aval du bourg.

Perception depuis le site:
On embrasse de belles vues sur la vallée de la Braize.
Depuis le cœur du site, on perçoit également, en hiver tout du moins, quelques éléments disgracieux de la ZA.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.4.4 Le végétal

Végétation sur le site

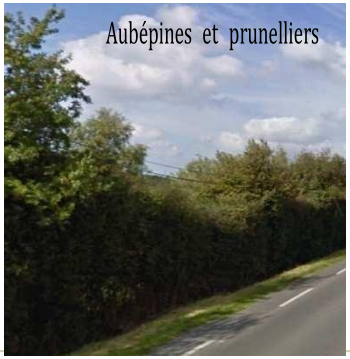

Pommiers


Chêne


Saulaie

Végétation aux abords du site


Chêne et peuplier noir


Aubépines et prunelliers


Peupliers

Le site compte quelques pommiers et un chêne remarquable vestige de l'ancienne haie délimitant les deux parcelles.

Quelques arbres, situés en aval du site semblent d'un intérêt paysager majeur pour inscrire le site depuis la rue du Pavé.

Aux abords du site, on rencontre des haies constituées d'aubépines et prunelliers, des saules, des peupliers noirs ainsi qu'un bois composé de bouleaux, chênes, aubépines, noisetiers, châtaigniers.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.5.1. L'architecture d'activités à Marcey les Grèves











BÂTIMENTS D'ARCHITECTURE SIMPLE AVEC DES DETAILS (souvent les enseignes) TRES COLORES




BÂTIMENTS D'ARCHITECTURE PLUS RECHERCHES (jeux de matériaux et volumes). Les éléments colorés restent s'inscrivent bien sur la façade.







PREGNANCE DES PANNEAUX ET PANNONCEAUX DE PUBLICITE LE LONG DU SITE

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

4.5.3 L'architecture d'habitat aux abords du site








MAISONS D'HABITATION ANCIENNES AUX ABORD DU SITE: DE GRAND VOLUME S R+1, voire R+1+Combles souvent annexé d'un bâtiment plus bas et plus étroit que le volume principal.
Ces maisons sont souvent implantées en abord de voie ou à proximité de celle-ci.




MAISON ANCIENNES ORGANISEES EN COUR





MAISONS RECENTES DU LOTISSEMENT DE LA ROCHELLE QUI JOUXTE LE SITE avec quelques « exotismes » comme les volumes « brisés. Niveau R+combles maximum et implantation en milieu de parcelle

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

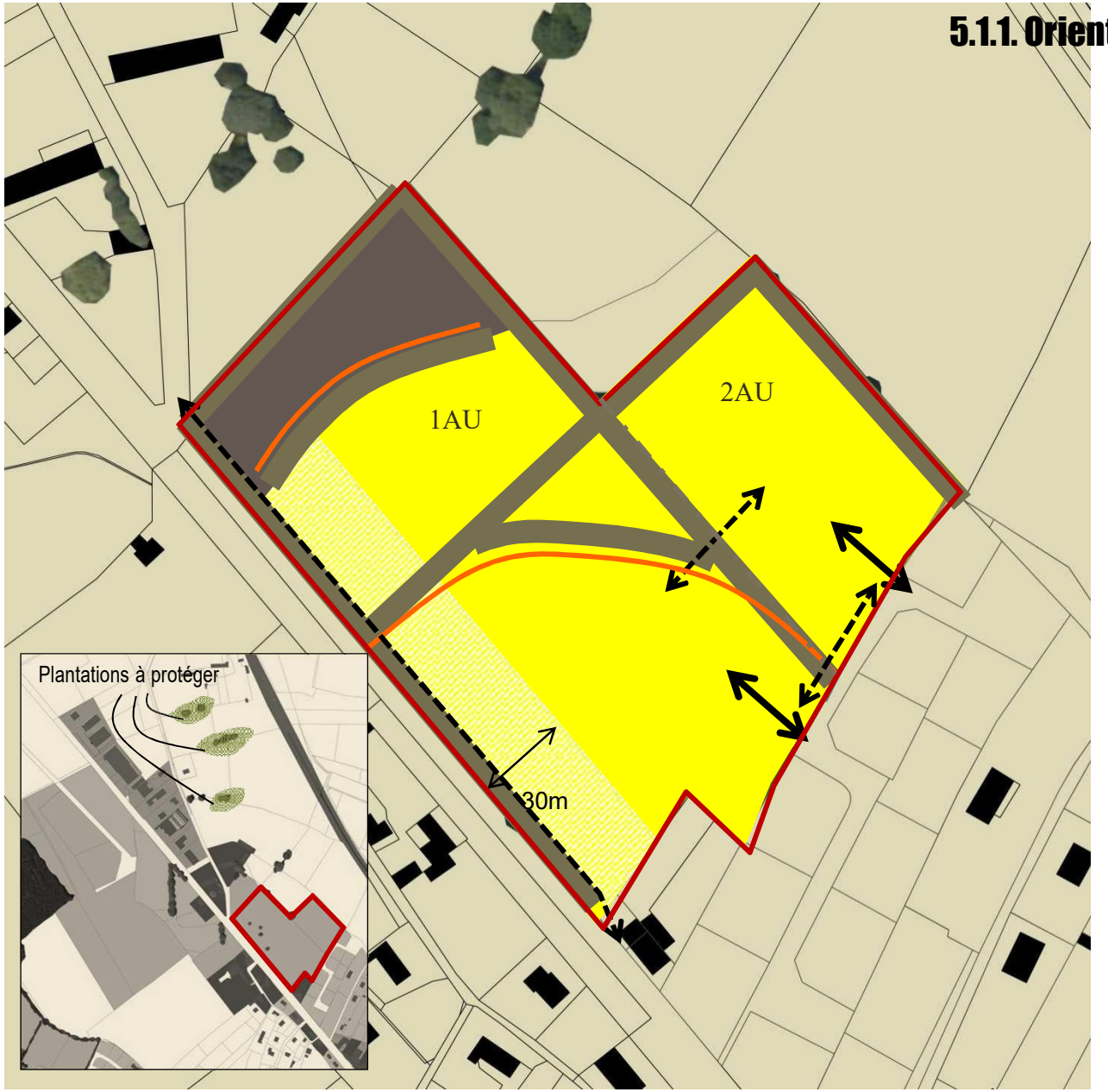
Etude L111.1.4

Marcey les Grèves

5. Projet urbain
Présentation

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

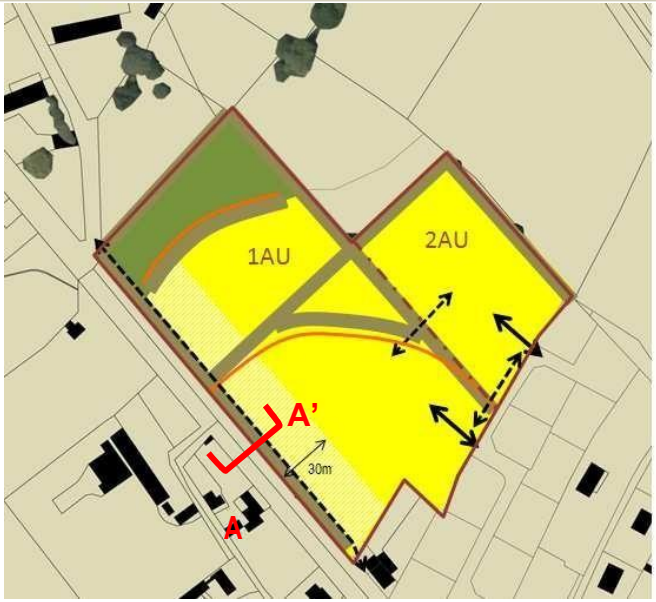
5.1.1. Orientation d'aménagement, schéma



- Secteur d'étude
- Programme « libre » (dans le respect du PLH)
- Zone non aedificandi (sur une largeur de 30m à l'alignement de la voie)
- Espace vert pouvant accueillir les eaux pluviales
- Accès pour circulation motorisée à double sens
- Liaison douce (emplacement à titre indicatif)
- Haie à créer (en correspondance avec le parcellaire ancien)
- Haie ou bosquet à créer suivant les courbes de niveau (emplacement à titre indicatif)

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

5.1.1. Orientation d'aménagement, schéma



Secteur d'étude

Programme « libre » (dans le respect du PLH)

Zone non aedificandi (sur une largeur de 30m à l'alignement de la voie)

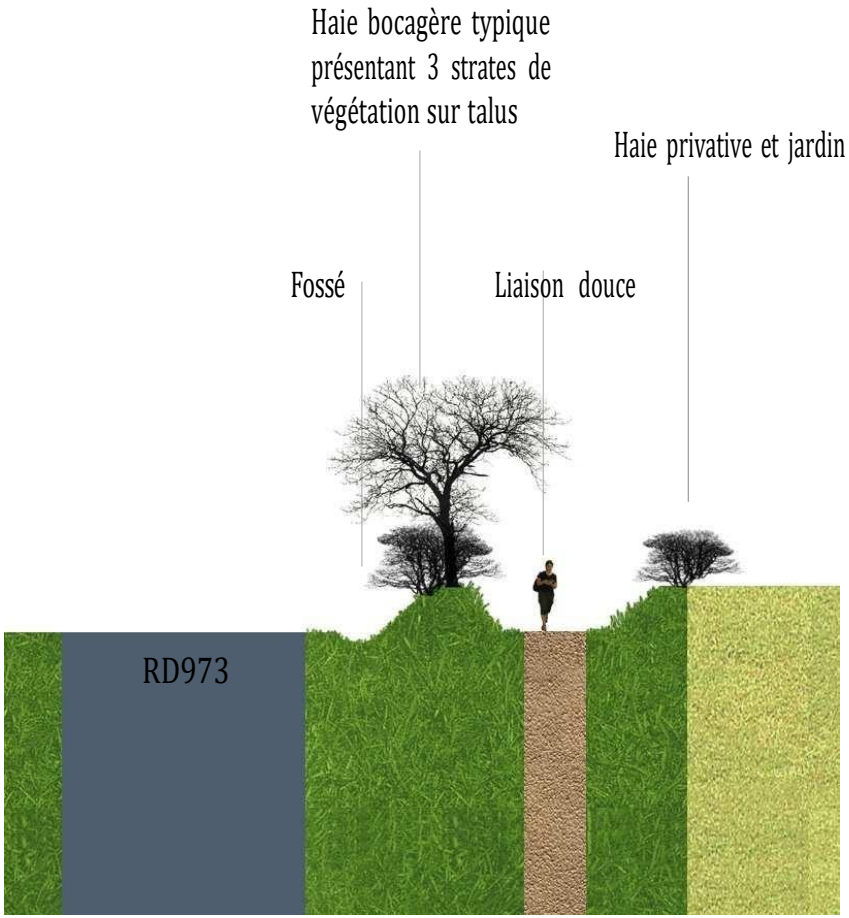
Espace vert pouvant accueillir les eaux pluviales

Accès pour circulation motorisée à double sens

Liaison douce (emplacement à titre indicatif)

Haie à créer (en correspondance avec le parcellaire ancien)

Haie ou bosquet à créer suivant les courbes de niveau (emplacement à titre indicatif)



Coupe AA' sur la RD973

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

5.1.2. Traduction écrite

Accès - voirie

- Deux accès principaux au site via la rue de la Résidence de la Rochelle
- Tout accès à la RD973 ou sur la rue du Pavé est interdit
- Une liaison douce longera la RD973 et sera protégée de celle-ci d'un talus planté
- Une liaison piétonne permettra à moyen terme de relier la zone 1AU à la zone 2AU
- Des accès seront ménagés pour prévoir l'entretien des champs ne faisant pas partie de l'opération et pour leur éventuelle urbanisation future ainsi que l'entretien des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales.

Implantation du bâti

- Les maisons des parcelles longeant la RD973 seront implantées à 30m de l'alignement de la voie
- Densité du SCOT en cours: 15 logt/ Ha

Cadre de vie

- Des haies bocagères, s'appuyant sur le parcellaire ancien et/ou sur les courbes de niveaux seront créées dans le but de protéger les habitations des vents et des vues (sur et depuis la RD973 et la zone d'activités)
- L'Ouest du secteur d'étude (situé en zone N) fera une coupure verte avec la zone d'activités et pourra accueillir des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales intégrés au site (mares, dépression). Cet espace sera entretenu de façon simple (prairie de fauche, prairie de pacage...)
- Des haies seront protégées au titre de la Loi Paysage afin d'intégrer au mieux le quartier depuis la rue du Pavé (cf encart du schéma d'orientation)

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Etude L111.1.4

Marcey les Grèves

6. Projet urbain
Justification

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

CRITERES	Dispositions
Au regard des nuisances liés au bruit	Les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD973. **(Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)** Des haies typiques (prunelliers, aubépines, ou noisetiers) seront créées et/ou régénérées en limite du site: -en limite de la RD973 et de la parcelle 356 (en haut de talus) -en limite séparative des parcelles 356 et 1402 Des haies typiques (prunelliers, aubépines, ou noisetiers) et arbres de haut-jet seront plantés au cœur du site afin de d'atténuer le bruit de la RD973 et afin de faire un effet « coupe-vent ». Ces haies seront plantées en correspondance avec le parcellaire ancien. Le site a pour vocation d'accueillir des habitations, par conséquent, les activités (et donc les activités bruyantes) sont interdites.
Au regard de la sécurité	Tout accès à la RD973 est interdit. Tout accès à la rue du Pavé (hormis pour l'éventuel gestion de l'espace vert pouvant accueillir les eaux pluviales) est interdit. Les accès (au nombre de 2) au secteur se feront via la rue du lotissement de la Rochelle. Cette voie sera aménagée en conséquence (liaison piétonne). Il est également prévu des emplacements réservés ainsi que de sécuriser la circulation piétonne le long de la rue de la Planche à la Grève. Une liaison piétonne sera aménagée le long de la RD973, à l'intérieur du secteur, protégée de la voie par un talus planté (cf profil dessiné dans le volet « projet urbain ») Les voies en impasse, s'il y en a, doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre le retournement des véhicules. Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturel du terrain Des accès seront prévus pour l'entretien des haies, la desserte des ouvrages de rétention des eaux pluviales .

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

CRITERES	Dispositions réglementaires
Au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme	**Article 10 – Hauteur maximale des constructions** Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3, y compris le cas échéant les combles aménageables. La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 10 m à partir du point le plus bas du terrain naturel avant décaissement, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. **Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** Les constructions présenteront une simplicité de volume , une unité de structure, et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage. *Cette règle vise à une unité dans l'aspect extérieur des constructions.* Volumétrie: Les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume Façades Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le site et dans les paysages. La teinte des façades et pignons sera définie en harmonie avec la teinte des constructions anciennes de la commune. Les nuances de blanc, et les couleurs vives sont interdites. Les parties visibles depuis les voies publiques seront traitées avec le plus grand soin. Enseignes Les panneaux de publicité sont interdits sur les voies de communication RD973 ou autre voies de desserte du site.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

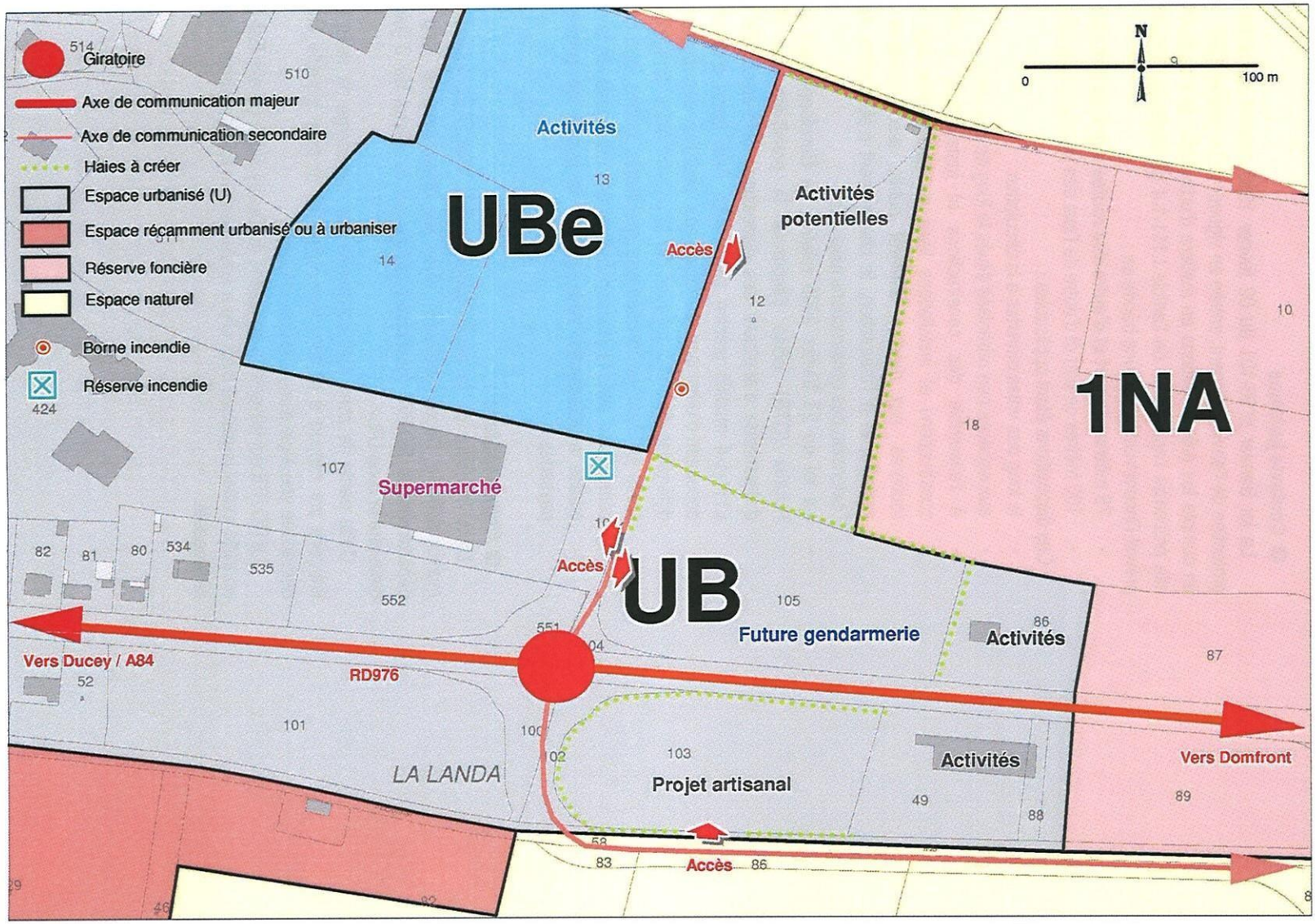
CRITERES	Dispositions réglementaires
Au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme	<u>Toitures</u> Le matériau de couverture devra avoir la forme et la couleur : soit de l'ardoise soit de la tuile, dans des tonalités allant du rose au brun ou dans des tonalités ardoisées. La tuile canal est interdite. <u>Clôtures</u> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit en limite du domaine public. Seuls seront autorisés en limite du domaine public : Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales et horticoles mélangées). Ces soubassements pourront être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture en bois éventuellement doublées d'un grillage (alors situé devant la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre. Les lisses ou les clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé devant la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Les haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé devant la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximum de 2 mètres. En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

CRITERES	Dispositions réglementaires
Au regard de la qualité des paysages	Outre les haies bocagères plantées en limite de site et en correspondance avec le parcellaire ancien, des haies pourront être plantées en correspondance avec les courbes de niveau. Celles-ci auront pour but d'isoler le secteur de la zone d'activités. L'ensemble des haies évoquées dessinera un maillage bocager qui intégrera au mieux le quartier urbain depuis la RD973. Ce quartier sera dans un « écrin » bocager. Les abords de la liaison piétonne seront particulièrement soignés et plantés généreusement (cf profil dans le volet « projet urbain » L'Ouest du secteur d'étude (situé en zone N) fera une coupure verte avec la zone d'activités et pourra accueillir des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales intégrés au site (mares, dépression). Cet espace sera entretenu de façon simple (prairiede fauche, prairie de pacage…) Des haies seront protégées au titre de la Loi Paysage afin d'intégrer au mieux le quartier depuis la rue du Pavé (cf encart du schéma d'orientation).

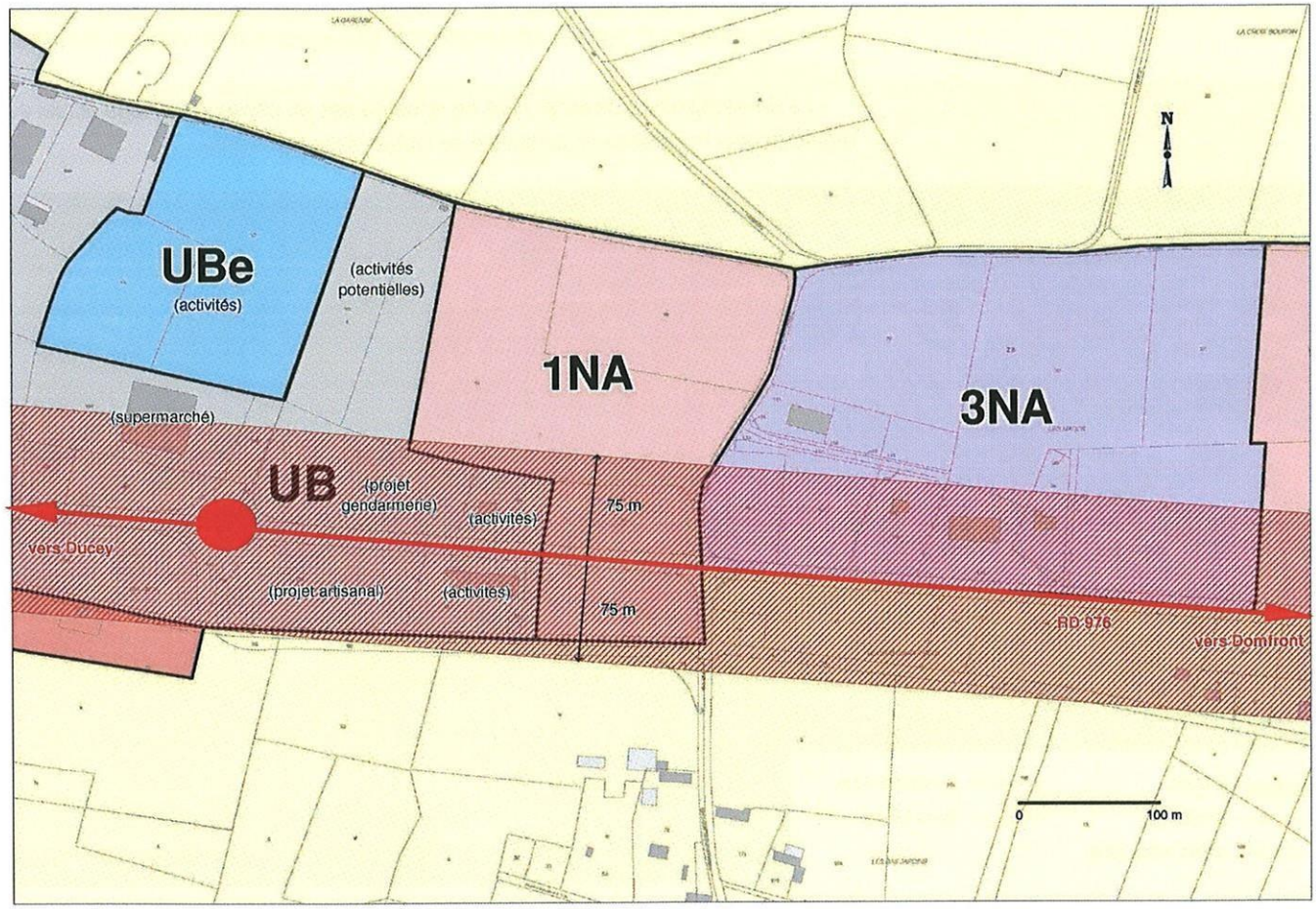
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Projet de modification



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Projet de modification





RD.976

Le secteur pour lequel la commune souhaitait lever les dispositions de l'article L111-1-4 concerne l'entrée Est de la ville de Ducey. Elle vise plus précisément l'extension de la zone urbaine (UB). Si la réduction de la marge de recul permet d'anticiper quelques adaptations nécessaires au projet, cette étude vise également l'aménagement de la zone qui devrait valoriser l'entrée de la ville. Afin de favoriser l'installation d'une gendarmerie et de quelques activités en entrée de ville sur ce secteur, il était demandé la réduction de la marge de recul par rapport à la RD 976. D'une superficie limitée (4,6 hectares), ce secteur s'intègre dans une logique d'extension urbaine.

Milieu naturel, paysages et perceptions

La portion de la RD.976 concernée par cette étude s'inscrit dans un paysage à dominante urbaine et marque l'entrée de la ville de Ducey. Les dérogations à l'article L111-1-4 s'appliquent en entrée de ville, au niveau de l'extension de la zone UB.

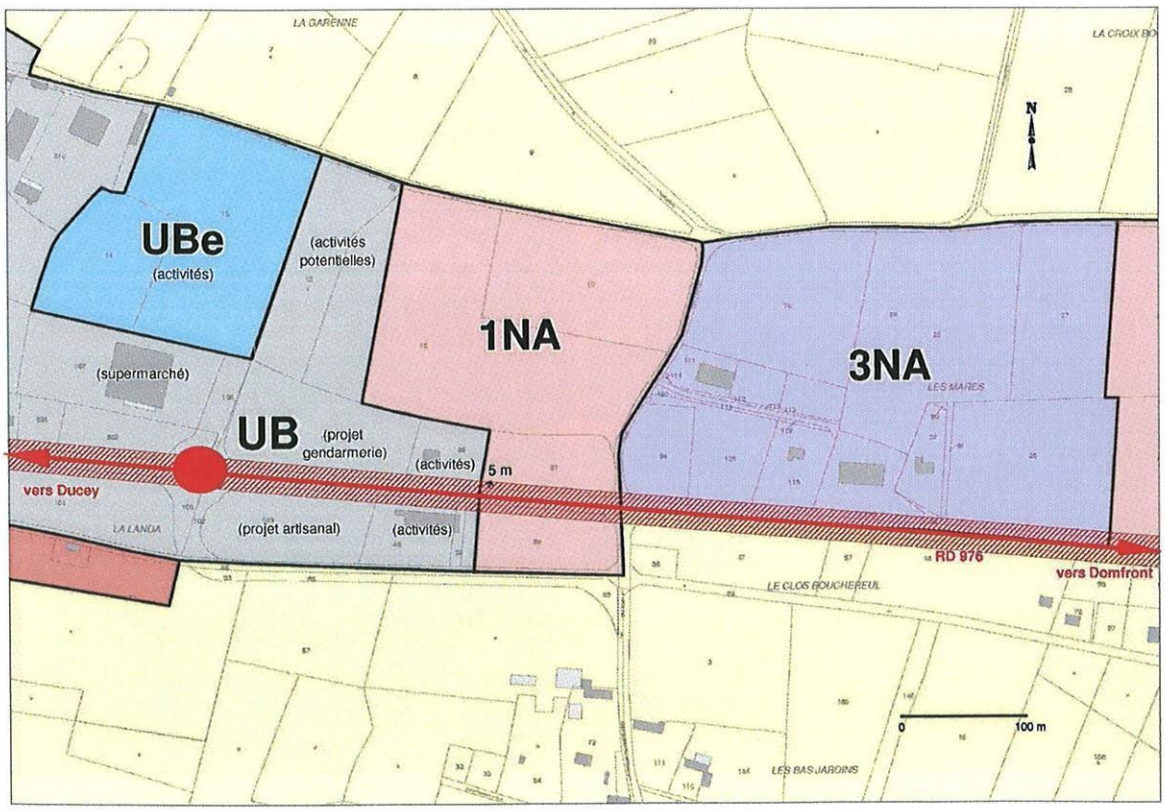
Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Projet de modification



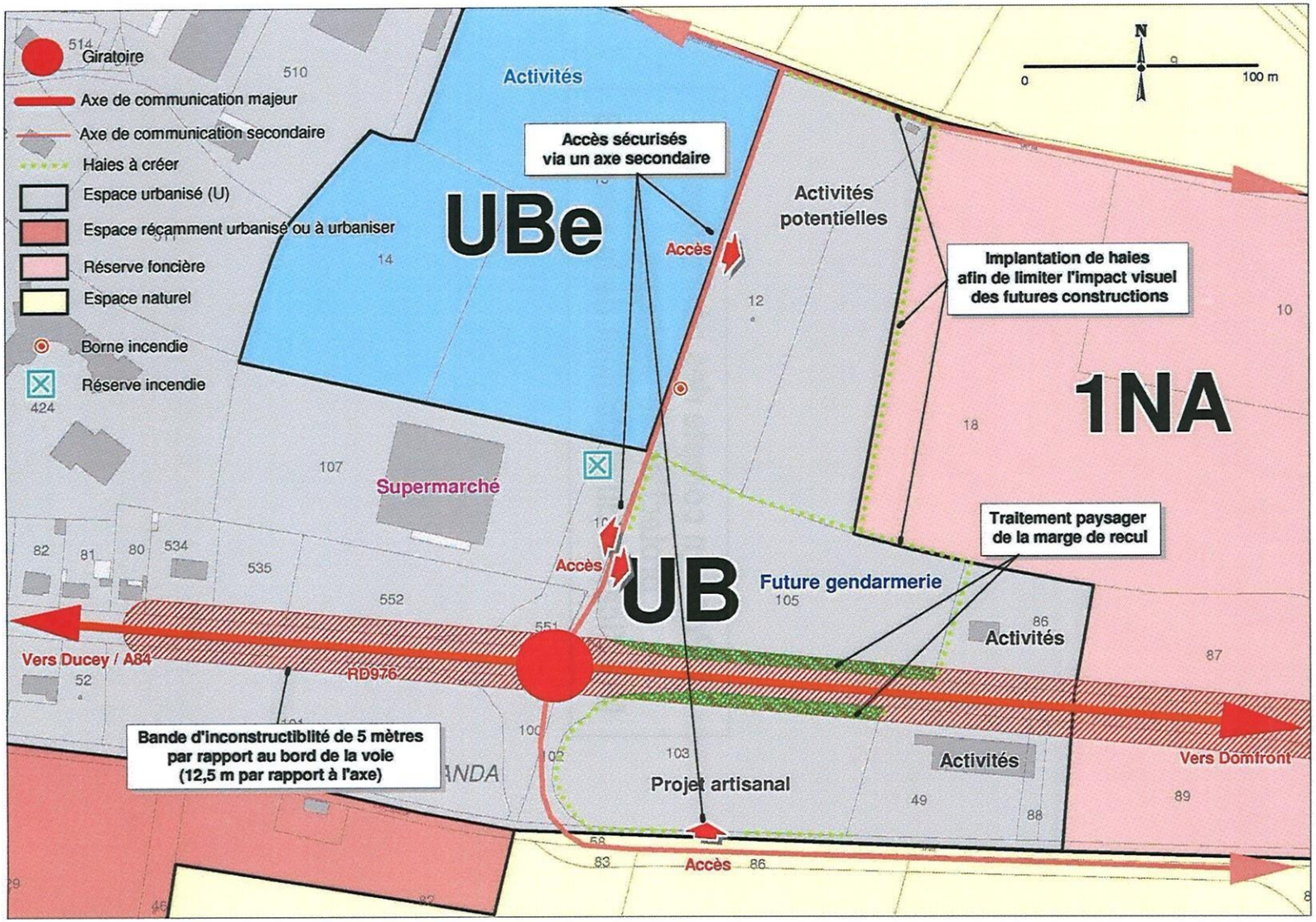
Pour cette extension de la zone UB, il était souhaité une réglementation similaire à l'ensemble de la zone UB, avec un recul minimum des constructions de 5m par rapport aux bords de la RD.976. Compte tenu du projet, la réduction du recul permet donc l'implantation du bâtiment de la future gendarmerie. Cette réduction de la marge de recul de 75 mètres imposée par l'article L111-1-4 (par rapport à l'axe de la voie) à 5 mètres par rapport aux bords de la voie apparaît compatible avec la prise en compte des nuisances et le respect des paysages naturels et bâtis environnants.

Dans cette marge de recul, les aires de stockage et de stationnement seront interdites et il devra être prévu une végétalisation du site.



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

2. Projet de modification



Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

1/ ETUDE ARTICLE L 111.1.4 : ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARDS » 2
11/ INTRODUCTION 2
12/ ETAT INITIAL DU SITE 2
13/ AMENAGEMENT ET EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARD » 14
14/ CONFORMITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME 17
15/ MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT 23
ANNEXES : PLAN DE COMPOSITION GENERALE DE SERVITUDES 27
ANNEXES : PLAN DE STRATEGIE VEGETALE 28

2/ COMPLEMENT D'ETUDE ARTICLE L 111.1.4 : ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARDS » 29
21/ INTRODUCTION 31
22/ ETAT INITIAL DU SITE 32
23/ AMENAGEMENT ET EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARDS » 44
24/ CONFORMITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME 48
25/ MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT 54
ANNEXES : PLAN DE COMPOSITION GENERALE DE SERVITUDES 56
ANNEXES : PLAN DE STRATEGIE VEGETALE 57

3/ ORIENTATIONS DES ZONES D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER DESTINÉES A L'HABITAT 58

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

1/ ETUDE ARTICLE L 111.1.4 : ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARDS »

11/ INTRODUCTION

La Commune-canton d'Isigny-le-Buat enregistre aujourd'hui une demande en matière d'implantation d'activités et de logements. La Municipalité souhaite accompagner cette demande et poursuivre le développement économique et urbain engagé dans les années 80 et 90, d'autant qu'une part importante des emplois offerts à Isigny-le-Buat sont occupés par des personnes ne résidant pas dans la commune-canton. Outre le fait de conserver la population en place, l'enjeu que représente le développement économique d'Isigny-le-Buat est de valoriser le gisement de main d'œuvre que constitue la commune, notamment en raison de la qualité de vie proposée à la population.

Le développement de la zone d'activités des Biards représente un enjeu majeur pour la commune d'Isigny-le-Buat. Les autres zones d'activité existantes, Le Grand-Chemin et La Gare, jouxtent des constructions à usage d'habitation, ce qui limite leur possibilité de développement. Leur extension devra être limitée aux besoins futurs des entreprises qui y sont déjà implantées. S'agissant de la ZA La Route, également située le long de la RD 976, celle-ci sera également maintenue et ses possibilités d'extensions limitées.

Localisée sur les communes-associées du Mesnil-Thébault et des Biards, la zone d'activités « Le Carrefour des Biards » est traversée par la RD 976, classée voie à grande circulation. Cette voie est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 de Code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

L'article L 111-1-4 premier alinéa dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent toutefois pas dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère et architecturale satisfaisante ressortant de l'étude ont été inscrites dans le PLU.

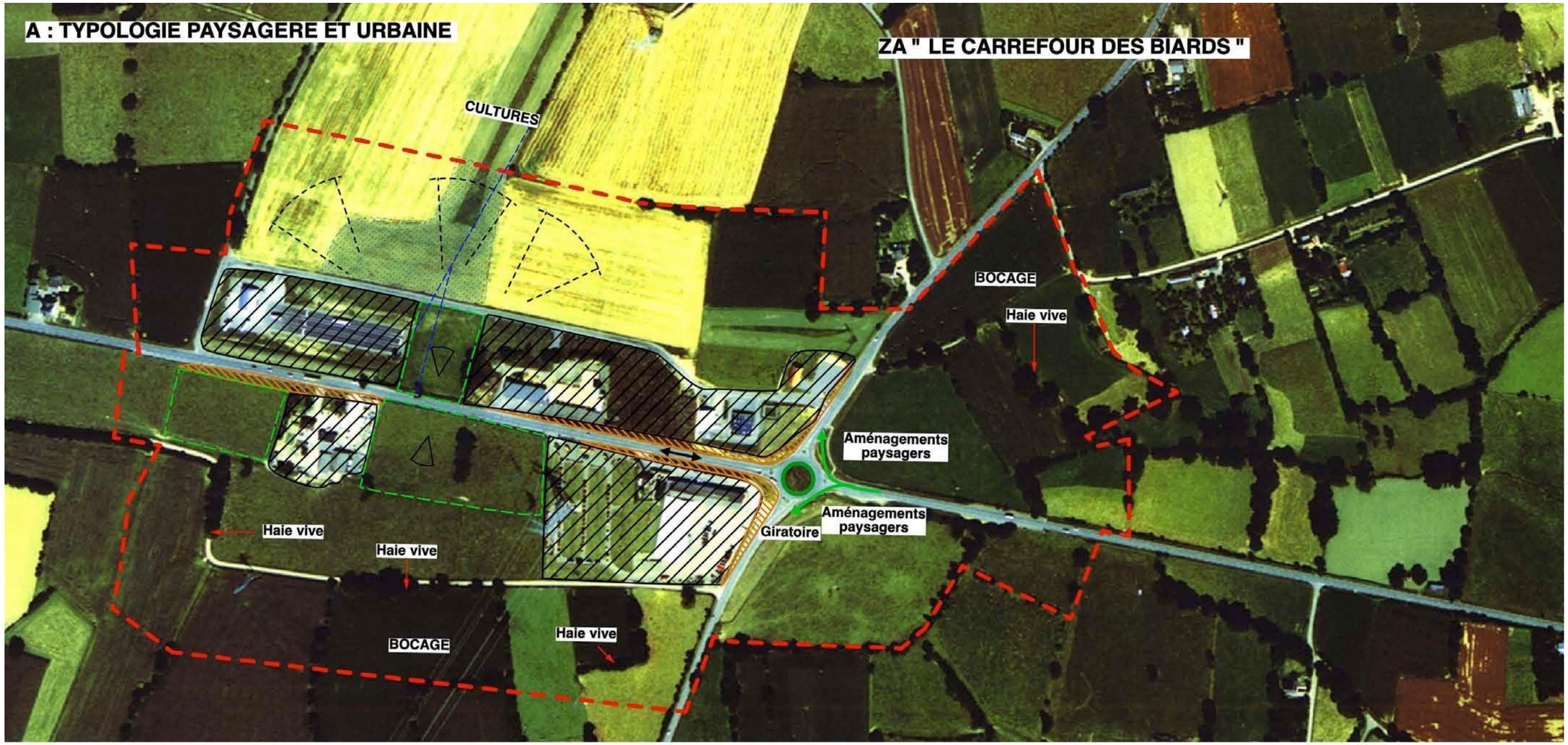
12/ ETAT INITIAL DU SITE

121/ TYPOLOGIE PAYSAGERE ET URBAINE

La zone d'activités « Le Carrefour des Biards » se situe en limite de deux entités paysagères, un paysage ouvert de grandes cultures correspondant à des hauts de collines au Nord, et un paysage plus fermé composé de prairies bocagères également vallonnées au Sud.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

A : TYPOLOGIE PAYSAGERE ET URBAINE

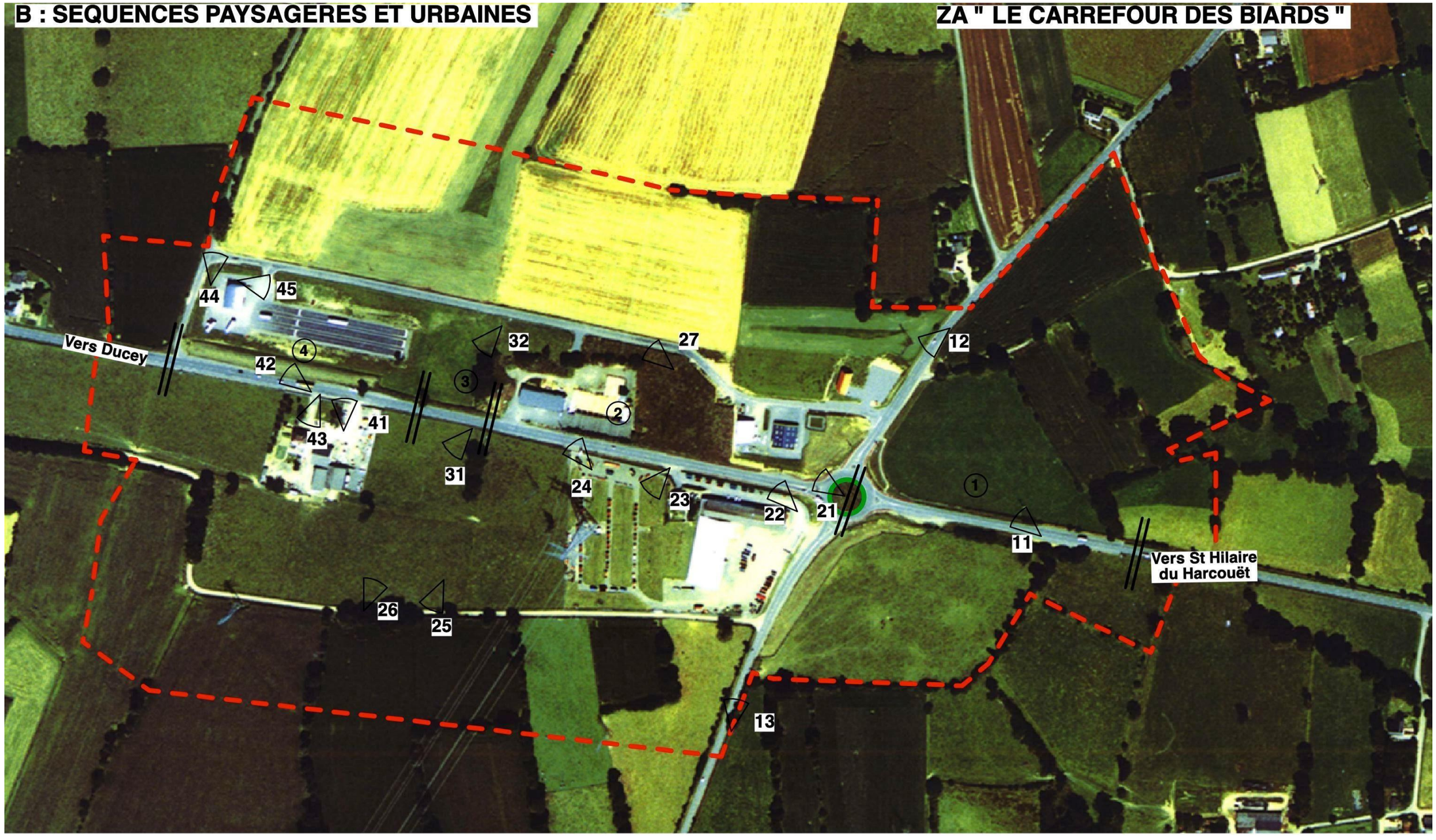


LEGENDE

- Périmètre de l'étude
- Parcelles urbanisées
- Parcelles humides
- Espace interstitiel
- Vue cadrée
- Cône de vision
- Vue lointaine
- Talus
- Passage de ruissellement

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

B : SEQUENCES PAYSAGERES ET URBAINES





Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 1 : « Entrée de la Z.A. »

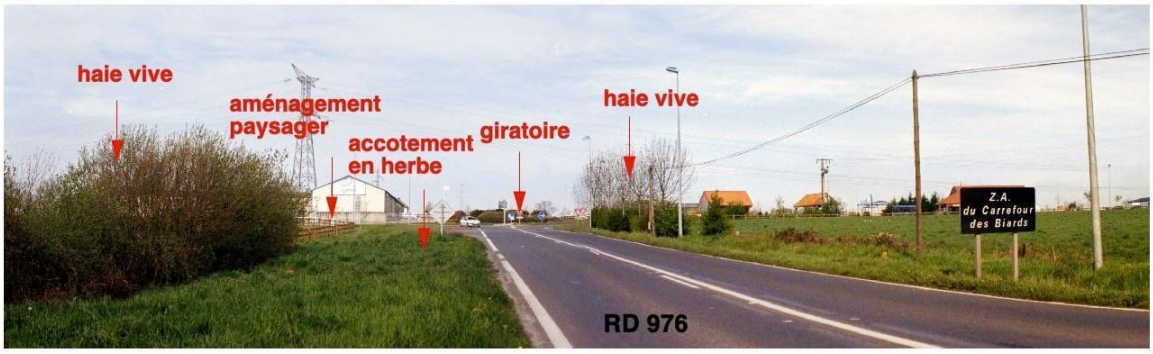


Photo 1



Photo 2

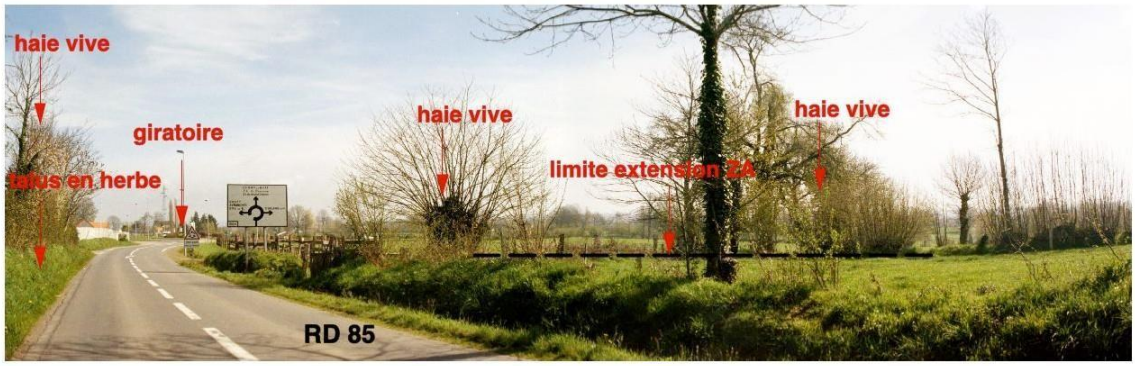


Photo 3

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 2 : Secteur « Bas »



photo 21



photo 22

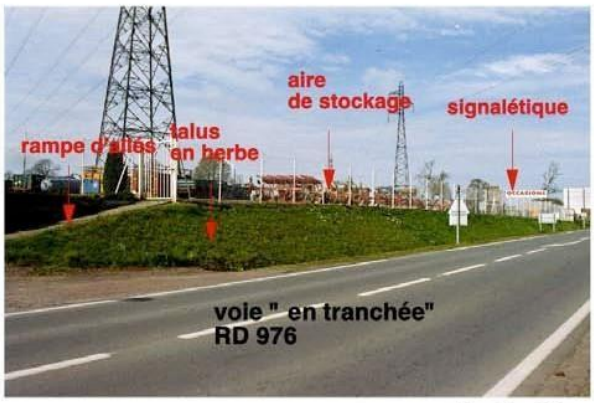


photo 23



photo 24

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 2 : Secteur « Bas »

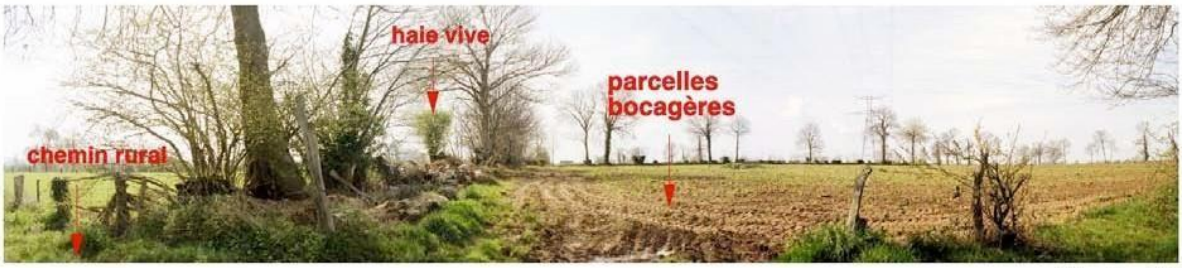


Photo 25



Photo 26



Photo 27

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 3 : « Coupure d'urbanisation »





Photo 31



Photo 32

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 4 : Secteur « Haut »



Photo 41



Photo 42



Photo 43

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

SEQUENCE 4 : Secteur « Haut »

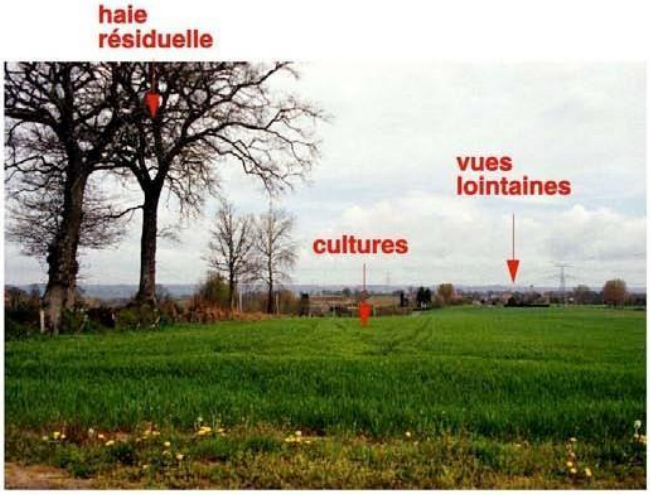


Photo 44

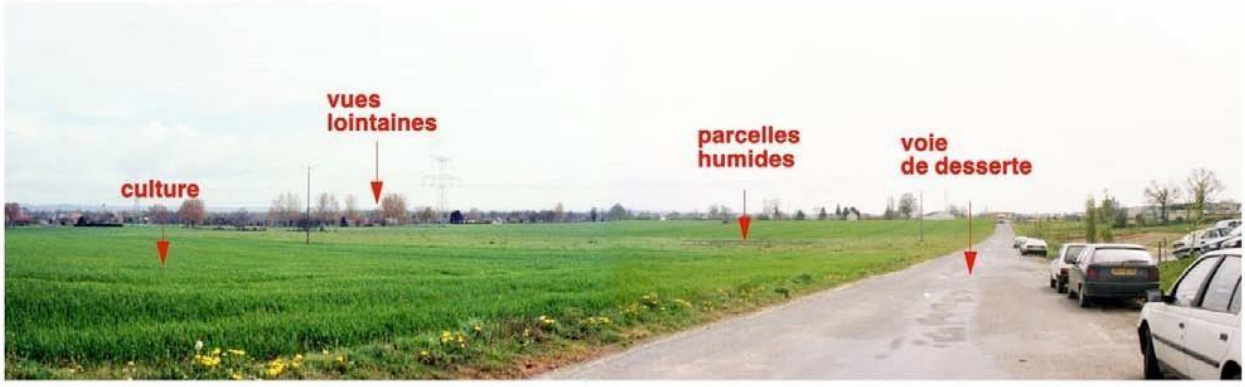


Photo 45

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Elle regroupe des parcelles qui se succèdent le long de la RD 976, alternant un ensemble de parcelles bâties ainsi que des espaces interstitiels recouvrant l'actuelle zone d'activités, et des parcelles non bâties qui ont pour vocation le développement futur de la ZA.

Le site de la zone d'activités présente une déclivité d'Est en Ouest, passant de 100 m d'altitude environ lorsqu'on aborde la ZA depuis St-Hilaire-du-Harcouët pour culminer à 120 m lorsqu'on la quitte en direction de Ducey.

A noter que les parcelles situées au Sud de la RD 976 dominent légèrement celles qui se trouvent au Nord de l'autre côté de la route nationale, définissant localement des talus, ainsi que la présence de parcelles humides correspondant à un passage d'eau en partie Nord de la zone.

122/ SEQUENCES PAYSAGERES ET URBAINES

Le relief, les caractéristiques paysagères et urbaines du site, l'occupation du sol par l'urbanisation, les aménagements paysagers existants ainsi que les pratiques culturales, permettent la définition des entités paysagères suivantes lorsqu'on aborde la ZA « Le Carrefour des Biards » en venant de St-Hilaire-du- Harcouët.

Une séquence 1, à l'entrée de la ZA, regroupe des parcelles non bâties situées de part et d'autre de la RD 976 et du giratoire qui a été aménagé à son intersection avec la RD 85. Ce secteur bocager correspond actuellement à des prairies en partie cernées de haies vives (limites avec l'espace agricole). Pour autant, on ne le confond pas avec la zone agricole proprement dite, des aménagements paysagers (accotements et clôtures) ayant été récemment réalisés autour du giratoire, ce qui marque l'entrée de la ZA lorsque l'on vientde St-Hilaire-du-Harcouët.

Une séquence 2, que l'on aborde une fois passé le giratoire, correspond au secteur bas de l'actuelle zone d'activités, qui est également le plus densément bâti. Les espaces interstitiels (dentes creuses) sont peu perceptibles depuis la RN vu la présence des talus qui la surplombent en définissant des vues cadrées.Le bâti comprend des constructions à la volumétrie à l'expression architecturale variées. Les clôtures, plutôt disparates (hauteurs, matériaux utilisés) ne sontpas systématiquement implantées à l'alignement de la RN, ce qui nuit à la cohérence de l'espace public.

Une séquence 3 recouvre la coupure d'urbanisation correspondant aux parcelles non bâties (dentes creuses) situées de part et d'autre de la RN, ménageant des cônes de vision sur l'espace naturel en prolongement de la ZA, bocage au Sud, cultures au Nord avec des vues lointaines sur le paysage qu'elles dominent. Ces parcelles, en légère déclivité, sont au niveau de la RN et se poursuivent vers le Nord par des parcelles humides.

Une séquence 4, en direction de Ducey, regroupe des parcelles non bâties situées de part et d'autre de la RD 976, les terrains situés au Sud de la RN dominant le route, les terrains situés au Nord, de l'autre côté, étant en léger contrebas. Le bâti, peu dense, comprend des constructions à la volumétrie et à l'expression architecturale variées (maison d'habitation et bâtiments industriels). Les espaces non bâtis prédominent, ménageant des vues lointaines vers le Nord. Là encore, les limites de parcelles n'ont pas fait l'objet d'un

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

traitement homogène, ce qui nuit à la cohérence de l'espace public. Aucun aménagement ne vient en transition entre la zone d'activités proprement dite et la zone agricole qui lui succède.

123/ VOIRIE ET CIRCULATION

La zone d'activités « Le Carrefour des Biards » est traversée par la RD 976, qui relie St-Hilaire-du-Harcouët à l'A 84 via Ducey. Celle-ci est également drainée par la RD 85 qui relie St-Martin-de-Landelle à Isigny-le-Buat et dessert le bourg des Biards ainsi que la ZA « Le Grand-Chemin ». L'intersection de ces deux voies a été aménagée sous la forme d'un giratoire.

Une voie de desserte interne a été aménagée en partie Nord de l'actuelle zone d'activités. On y accède depuis la RD 85, ainsi que par un tourne-à-droite aménagé sur la RD . Un chemin rural non revêtu dessert les parcelles agricoles destinées au développement futur de la zone et situées en partie Sud de la ZA. On y accède également depuis la RD 85 .

Les aménagements routiers de l'actuelle ZA ne permettent pas la desserte de l'ensemble des parcelles bâties depuis le giratoire via la RD 85. C'est ainsi qu'un certain nombre d'entreprises ont des accès directs sur la RD 976, ce qui n'est pas sans poser de problèmes sur le plan de la sécurité routière.

A noter que la commune d'Isigny-le-Buat est concernée, avec le passage de la RD 976 sur son territoire, par l'arrêté préfectoral du 8 février 1999 fixant la liste des communes du département concernée par la loi « bruit » au titre de la protection des riverains des grandes infrastructures.

124/ TYPOLOGIE ARCHITECTURALE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La zone d'activités « Le Carrefour des Biards » regroupe aujourd'hui des constructions à la volumétrie à l'expression architecturale variées : maisons d'habitations caractéristiques des années 50 en maçonnerie enduite recouvertes de tuiles en terre cuite entourée de bâtiments à usage d'activité, constructions industrielles aux murs et aux couvertures constitués de bac acier laqué, avec toutefois une prédominance des tons clairs en façade et des tons foncé pour les couvertures.

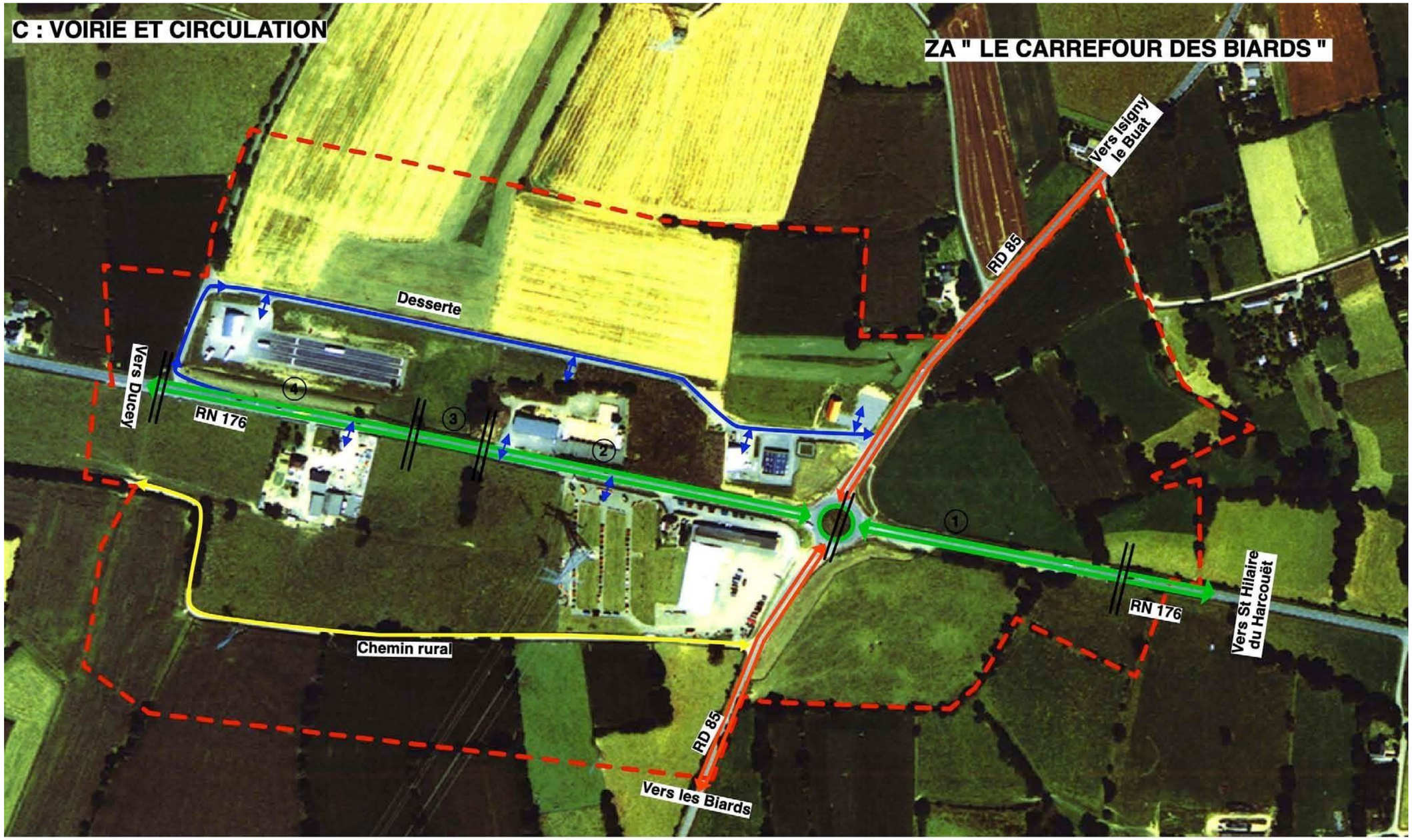
Les constructions sont quelquefois implantées à proximité des voies, de la RD 976 notamment, ou en fond de parcelle, ce qui répond aux besoins des entreprises présentes sur le site, mais pose la question de l'occupation et de la gestion des espaces non bâtis.

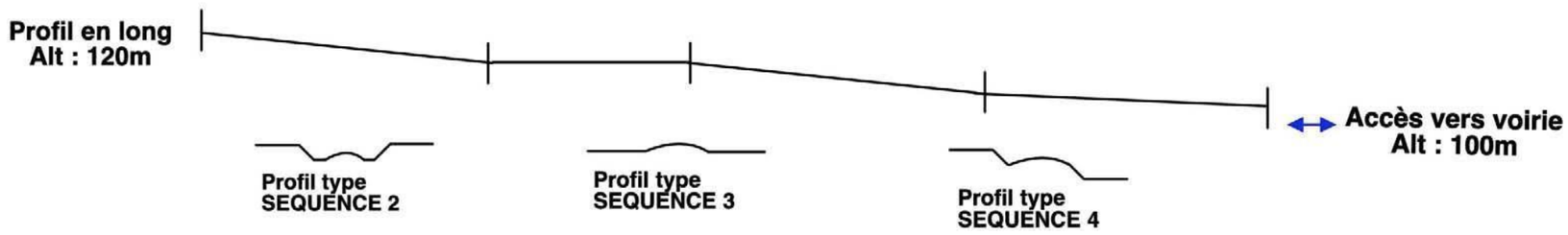
125/ TRAITEMENT DES LIMITES/ OCCUPATION ET GESTION DES ABORDS

Comme cela a été souligné, la multiplicité des matériaux utilisés pour la réalisation des clôtures (lisses sur poteaux bois, grillage sur poteaux métalliques ou béton, avec ou sans soubassement, murs bahut en maçonnerie), leur mode d'implantation (à l'alignement, en limite de parcelle, en retrait de l'alignement, ou encore absence de clôture) nuisent à la cohérence de l'espace public.

Les espaces non bâtis privés ont de multiples usages (circulation sur les parcelles, aires de stockage, d'exposition ou de stationnement, signalétique, aménagement paysagers quelquefois), leur localisation et leur gestion étant aléatoires, ce qui nuit à l'image de cette zone d'activités située dans un environnement à dominante naturelle.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE





Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

13/ AMENAGEMENT ET EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « LE CARREFOUR DES BIARD »

131/ OBJECTIFS ET ENJEUX

D'une manière générale, l'objectif de la Municipalité est de favoriser le développement de la commune-canton dans les domaines de l'habitat et de l'activité économique, ces deux aspects étant liés. En effet, il s'avère que la commune-canton enregistre aujourd'hui une demande en matière d'implantation d'activités, mais aussi de logements.

La Municipalité souhaite accompagner cette demande et poursuivre le développement économique et urbain engagé à Isigny-le-Buat dans les années 80 et 90, d'autant qu'une part importante des emplois offerts à Isigny-le-Buat est occupée par des personnes ne résidant pas dans la commune-canton. Outre le fait de conserver la population en place, l'enjeu que représente le développement économique d'Isigny-le-Buat est de valoriser le gisement de main d'œuvre que constitue la commune, notamment en raison de la qualité de vie proposée à la population.

Pour ce qui est de la ZA « Le Carrefour des Biards », il s'agit pour la Commune de répondre favorablement aux demandes émanant d'entreprises désireuses de s'implanter dans un avenir proche à Isigny-le-Buat, tout en apportant une réponse aux questions soulevées dans le cadre de la réflexion engagée lors des études menées au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Comme on l'a vu, la nature et l'implantation actuelles des constructions et des clôtures, la localisation des aires de stationnement et de stockage, la nature des aménagements paysagers (ou non) des espaces privés non bâtis, mais quelquefois celui des espaces publics le long des voies de circulation, posent, d'une manière générale, la question de l'insertion paysagère de la zone d'activités dans son environnement naturel, mais également celle de l'image qu'elle véhicule.

Par ailleurs, le réseau de voirie interne à la zone d'activités actuelle ne permet pas la desserte de l'ensemble des parcelles bâties depuis le giratoire via la RD 85. C'est ainsi qu'un certain nombre d'entreprises ont des accès directs sur la RD 976, ce qui n'est pas sans poser de problèmes sur le plan de la sécurité routière.

Les objectifs définis par la Municipalité à l'occasion de l'extension et de l'aménagement futurs de la zone d'activités consistent ainsi à :

- requalifier la zone d'activités existante au travers d'actions visant à améliorer la qualité des espaces (publics et privés) visibles depuis les principales infrastructures routières desservant la zone ;
- prendre en compte les aspects liés la sécurité routière, en apportant notamment une alternative en matière de desserte des parcelles existantes ayant un accès direct sur la RD 976 ;
- et plus généralement, édicter un ensemble de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales visant créer un ensemble urbain cohérent, avec le soucis d'une insertion paysagère optimale.

L'aménagement et l'extension de la ZA « Le Carrefour des Biards » seral'occasion de renforcer la vocation économique du site, tout en améliorant son image.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

132/ PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

La démarche engagée en vue de l'aménagement et de l'extension de la ZA « Le Carrefour des Biards » consiste à s'appuyer sur les caractéristiques correspondant aux différentes séquences paysagères et urbaines recensées précédemment afin définir le projet « urbain »

correspondant à cette zone d'activités, qui se perçoit aujourd'hui comme un ensemble urbain assez distendu, traversé par une grande infrastructure routière et situé en pleine zone naturelle, sachant que l'image véhiculée par la ZA ne peut être dissociée de celle de la commune d'Isigny-le-Buat dans son ensemble.

La requalification de la ZA existante, ainsi que les aménagements réalisés en vue de son extension, devront concourir à la définition d'un parc d'activités paysager situé dans un environnement à dominante naturelle, avec des limites végétalisées significatives au contact de la partie bocagère du site. Les extrémités Est et Ouest de la ZA, tant en direction de Ducey que de St-Hilaire- du-Harcouët, devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de ménager une transition avec la zone agricole bocagère.

Il s'agit donc de définir un projet d'aménagement urbain et paysager qui soit respectueux des caractéristiques paysagères et urbaines du site, mais également compatible avec l'effet de vitrine recherché pour des activités à vocation commerciale.

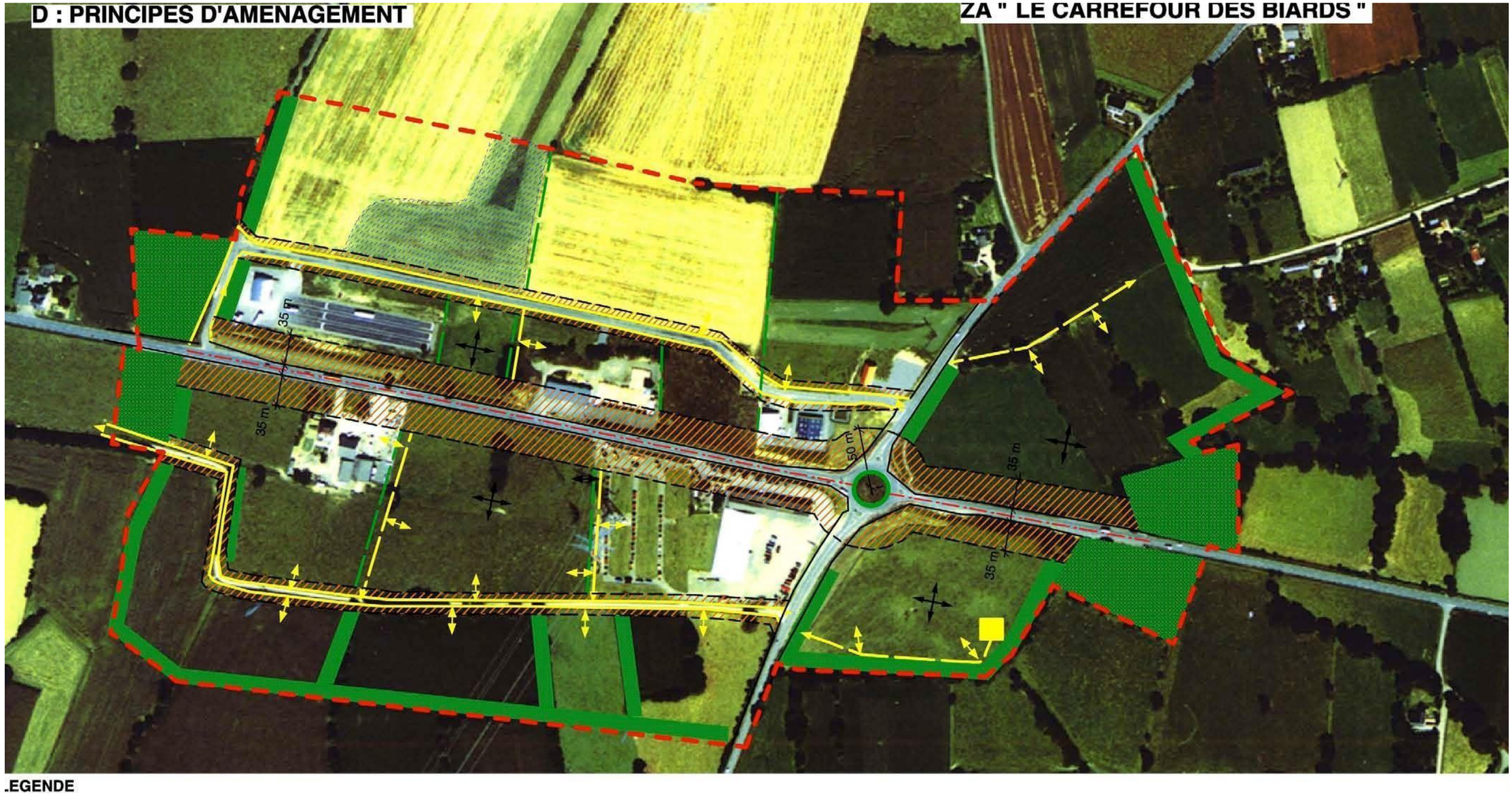
D'une manière générale, les aménagements paysagers et les plantations à venir seront conçus dans le strict respect et dans la continuité des typologies paysagères (haies vives bocagères, vergers, arbres isolés), et végétales recensées dans la région (châtaigniers, chênes, noisetier, aubépine, pommiers, peupliers, fougère, lierre…).

L'idée directrice du projet est que l'espace naturel et la végétation environnante se fondent et se poursuivent dans l'espace urbanisé proprement dit.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

D : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ZA " LE CARREFOUR DES BIARDS "



LEGENDE

- Aménagement paysager des marges de recul et traitement homogène des accotements & des talus
- Haies vives à conforter où à créer
- Bosquet à créer
- Zone non aedificandi : traitement des eaux de ruissellement & cône de vision
- Voirie de desserte existante
- Voiries internes à créer
- Accès aux parcelles
- Retournement
- Sens d'implantation des constructions
- Périmètre de l'étude
- Traitement des limites séparatives paysager

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

133/ UN PROJET URBAIN ET PAYSAGER RESPECTUEUX DES CARACTERISTIQUES DU SITE

Un tissu urbain s'appuyant sur la trame viaire et parcellaire préexistante :

- la future desserte interne de la zone d'activités sera assurée à partir du réseau viaire préexistant (voirie déjà aménagée et CR 32 réaménagé) ;
- le tracé des futures voies internes, les divisions parcelles à venir, ainsi que l'implantation des nouvelles constructions se feront soit parallèlement, soit perpendiculairement aux limites parcellaires préexistantes.

Une composition paysagère s'inspirant de la trame végétale existante :

⇒en limite de la partie bocagère,
- les haies bocagères existantes devront être conservées en limite de la partie bocagère du site, de même que les arbres isolés, les fossés et les talus ;
- les extrémités Est et Ouest de la ZA seront plantées sous la forme de vergers de pommiers, de façon de ménager une transition avec la zone agricole bocagère en s'inspirant de typologies paysagères et végétales locales ;
- des haies vives structurantes latérales seront recrées de façon à constituer des écrans végétaux permettant une intégration paysagère des constructions actuelles et futures sans pour autant les masquer depuis la RD 976; ces haies bocagères seront composées de châtaigniers, chênes, noisetiers, aubépines ;

⇒en limite de la zone de cultures,
- plantation de peupliers sur les parcelles humides recueillant les eaux de ruissellement ;

⇒le long des voies de circulation,
- des espaces de dégagement de part et d'autre de la RD 976 (35 m par rapport à la limite d'emprise), et des voies de desserte interne (5 m par rapport à la limite d'emprise) seront aménagés permettant l'identification de la zone d'activités ; leur traitement sera exclusivement végétal (accotements en herbe, bas de talus plantés de fougères, hauts de talus recouvert de lierre, bosquets de châtaigniers ou de chênes).

14/ CONFORMITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

141/ PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La zone d'activités des Biards est située en marge des zones urbanisées de la commune, et notamment de celles à vocation résidentielle. Les entreprises actuellement présentes sur le site ont principalement une activité à caractère commercial ou de services (vente et réparation de matériel agricole, négoce de matériaux de construction, commerces, auto-école…). Aucune entreprise de production ou de transformation susceptible de générer des nuisances (bruit, pollutions…) pour le voisinage n'est actuellement implantée sur le site hormis une fromagerie artisanale.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Les seules nuisances susceptibles d'être générées, à l'avenir, par les futures constructions sont liées à la circulation routière interne à la ZA, notamment celle des poids-lourds, sachant que la vocation de la zone des Biards reste, dansson ensemble, l'implantation d'activités commerciales ou de services. D'une manière générale, les nuisances liées au développement de la ZA ne sont pas un caractère autre que celles existant aujourd'hui, alors que les règles d'implantation des futurs bâtiments ont été définies en vue de ménager, à l'avenir, des marges de recul par rapport à la RD 976, mais également par rapport aux voiries de desserte internes à la zone.

D'autre part, les dispositions de la loi « bruit » au titre de la protection des riverains des grandes infrastructures on été prises en compte. Il a été notamment tenu compte des dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 février 1999, qui fixe la largeur des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels toute personne doit prendre des dispositions d'isolement acoustique . Cette disposition sera reprise dans le PLU à titre d'information.

142/ SECURITE LIEE A LA VOIRIE

Les aménagements routiers de l'actuelle ZA ne permettent pas la desserte de l'ensemble des parcelles bâties depuis de giratoire via la RD 85. L'étude menée en vue de l'aménagement et de l'extension de la ZA des Biards a permis de définir un ensemble de mesures visant à solutionner les problèmes liés à la sécurité routière :

- desserte de l'ensemble des parcelles (actuelles et futures) depuis le giratoire sur la RD 976 via la RD 85 ;
- suppression à terme des accès directs aux parcelles depuis la RD 976 et la RD 85 ;
- recul de 50 m de part et d'autre de l'axe du giratoire en vue d'améliorer la visibilité.

143/ QUALITE ARCHITECTURALE

La zone d'activités « Le Carrefour des Biards » regroupe aujourd'hui des constructions à la volumétrie à l'expression architecturale variées. Des prescriptions réglementaires on été définies en vue d'améliorer la qualité architecturale des constructions futures, sachant que le projet d'aménagement consiste à privilégier une structure orthogonale du bâti par rapport aux voies et au parcellaire, ainsi qu'une certaine unité dans la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions et bâtiments.

Ces règles concernent l'implantation et l'orientation des constructions par rapport aux voies de circulation, la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments, leur hauteur ainsi que la nature et la tonalité des matériaux qui seront mis en œuvre :

- volumes unitaires et simples ;
- hauteur maximale des constructions fixée à 12 m, avec dépassement ponctuel possible pour prise en compte d'impératifs techniques ;
- privilégier les matériaux de type bardage métallique ;
- privilégier les tons gris ;
- les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante qu'elles prolongent.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Il n'y a pas de dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation dans la mesure où celles-ci ne seront autorisées dans la zone. Seuls seront autorisés les locaux nécessaire au gardiennage ou à la direction de l'activité, et ces locaux devront être intégrés au bâtiment d'activité.

144/ QUALITE DE L'URBANISME

La zone d'activités se perçoit aujourd'hui comme un ensemble urbain assez distendu, alternant un ensemble de parcelles bâties ainsi que des espaces interstitiels recouvrant l'actuelle zone d'activités, et des parcelles non bâties qui ont pour vocation le développement futur de la ZA.

Diverses dispositions ont été prises en vue d'améliorer la qualité de l'urbanisme de l'actuelle ZA, et de constituer à terme, une fois son extension achevée, un ensemble urbain homogène et cohérent.

Outre la mise en place d'une marge de recul par rapport aux voies de circulations extérieures à la zone, l'implantation et l'orientation des constructions ont été réglementés de manière à privilégier une structure orthogonale du bâti par rapport aux voies et au parcellaire :

- recul minimum de 35,00 m par rapport aux limites d'emprises la RD 976; une bande de 20,00 m de part et d'autre de la RD fera l'objet d'un emplacement réservé au PLU au bénéfice de la Commune qui assurera ultérieurement son paysagement et sa gestion, alors que les 15 m restant feront l'objet d'un préverdissement également à la charge de la commune, et d'un traitement paysager à la charge des entreprises ;
- recul minimum de 5,00 m de chaque côté des voies de desserte internes ;
- implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies de circulations, et notamment à la RD 976.

De même, des règles relatives aux aires de stationnement, d'exposition et de stockage, ont été définies :

- localisation des aires de stationnement et d'exposition en dehors des marges de recul définies précédemment ;
- aires de stockage non visibles depuis l'espace public.

145/ QUALITE DES PAYSAGES

La zone d'activités se situe en limite de deux entités paysagères, un paysage ouvert de grandes cultures au Nord, et un paysage plus fermé composé de prairies bocagères au Sud. A noter qu'aucun aménagement ne vient en transition entre la ZA proprement dite et la zone agricole qui lui succède, notamment en direction de Ducey.

Les espaces non bâtis privés ont de multiples usages, ce qui nuit à l'image de cette zone d'activités située dans un environnement à dominante naturelle. La multiplicité des matériaux utilisés pour la réalisation des clôtures ainsi que leur mode d'implantation nuisent à la cohérence de l'espace public.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Des dispositions relatives au traitement des espaces publics et des limites parcellaires ont été définies en vue d'une insertion paysagère optimale des futures constructions dans leur environnement, ainsi que plus généralement celui de la ZA des Biards ; l'aménagement paysager d'espaces de transition entre la ZA et la zone agricole, celui des accotements bordant la RD 976 ainsi que les voies de desserte internes à la zone, ont été programmés par laCommune ; enfin, le cône de vision sur l'espace naturel en prolongement Nord de la ZA a été maintenu :

- aménagement d'espaces paysagers (vergers de pommiers) aux extrémités Ouest et Est de la ZA en direction de Ducey et de St-Hilaire-du-Harcouët ;
- aménagement paysager (peupleraie) des parcelles humides correspondant au passage d'eaux de ruissellement et maintien des cônes de vision sur l'espace naturel en prolongement Nord de la ZA ;
- traitement homogène des talus et des accotements le long de la RD sous forme d'une bande paysagère continue (accotements en herbe, bas de talus plantés de fougères, hauts de talus recouvert de lierre, plantation ponctuelle de châtaigniers ou de chênes) ;
- bandes paysagères continues de chaque côté des voies de desserte internes (accotement en herbe avec fossé pour traitement des eaux de ruissellement, bas de talus plantés de fougères, hauts de talus recouvert de lierre, plantation ponctuelle de châtaigniers ou de chênes) ;
- conserver les talus le long de la RD 85 dans leur configuration actuelle ;
- à terme, effacement des réseaux.

Un ensemble de règles relatives à la constitution et à l'aspect des clôtures, à la végétalisation des limites externes et internes à la zone d'activités, ont été définies :

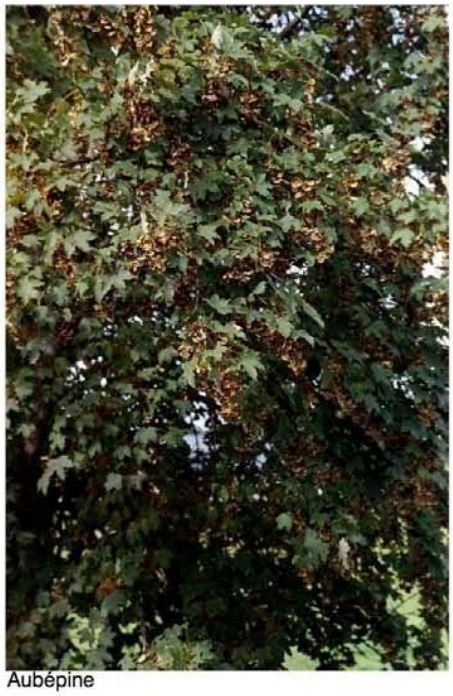
- les haies bocagères existantes devront être conservées en limite de la partie bocagère du site, de même que les arbres isolés, les fossés et les talus ;
- haies bocagères latérales constituée d'essences locales (en limite de zone et de parcelle, notamment sur la partie bocagère) ;
- clôtures constitués de mailles métalliques rigides sur poteaux métalliques de couleur verte de 2,00 m hauteur.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

TYPOLOGIES VEGETALES RECENSÉES DANS LA COMMUNE


Châtaignier


Noisetier


Aubépine


Chêne et fougère


Fougère

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

TYPOLOGIES PAYSAGERES RECENSÉES DANS LA COMMUNE



Verger



Haie vive



Chemin bordé de haies vives



Bosquet



Talus

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

15/ MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT

151/ UNE MAITRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE

Depuis plusieurs années, la Commune-canton d'Isigny-le-Buat s'est attachée à mener une politique d'acquisition foncière en vue de l'aménagement et de l'extension de la zone d'activités « Le Carrefour des Biards », ce qui lui a permis de finaliser récemment des aménagements paysagers en entrée de zone, de part et d'autre du giratoire à l'intersection de la RD 976 et de la RD 85.

152/ DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ADAPTEES

La mise en œuvre du projet d'aménagement urbain et paysager correspondant à la ZA « Le Carrefour des Biards » va également se traduire par l'adoption d'une réglementation adaptée qui constituera, à terme, les articles 3, 6, 10, 11 et 13 du futur règlement de cette zone au Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 : accès et voirie

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès directs sur la RD 976 et la RD 85 sont interdits.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum :
- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Article 10 : hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Cette hauteur pourra être dépassée si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée. Dans ce cas, les motivations devront être dûment justifiées et motivées au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires éventuelles envisagées.

Envoyé en préfecture le 08/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le 08/09/2025
ID : 050-200069425-20250827-DEL_2025_114-DE

Article 11 : aspect extérieur

Le caractère architectural des constructions et installations autorisées ne devra nuire, ni par son volume, ni par son aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels il s'intègre.

La définition de l'architecture sera élaborée en concertation avec l'architecte-conseil de l'opération. Le dossier de permis de construire devra obligatoirement comporter toutes les indications relatives aux matériaux proposés, leur calepinage et leurs coloris.

Les constructions de la zone devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume. On retiendra une architecture contemporaine privilégiant des matériaux tels que l'acier et le verre.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Le clôtures seront constituées de mailles métalliques rigides sur poteaux métalliques de couleur verte, de 2,00 m de m hauteur.

Article 13 : espaces libres et plantations

L'étude des espaces verts et des abords devra être définie conformément aux prescriptions fournies par l'architecte-paysagiste de l'opération.

La constitution des dispositifs paysagers sera réalisée conformément au schéma d'aménagement de zone, qui définit une continuité de traitement des espaces verts et une cohérence entre les essences et plantations choisies.

Les haies bocagères existantes devront être conservées, de même que les arbres isolés, les fossés et les talus.

Les haies bocagères en limite de zone et de parcelle seront constituées d'essences locales.

La localisation des aires de stationnement et d'exposition sera réalisée en dehors des marges de recul définies à l'article 6.

Les aires de stockage seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.