

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Avranches – Mont Saint Michel

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

EVOLUTION DES OAP SECTORIELLES

SOMMAIRE

- A) Résumé des évolutions des OAP Sectorielles
- B) Lecture de la légende des OAP Sectorielles
- C) Présentation des évolutions des OAP

A) Résumé des évolutions des OAP Sectorielles

OAP Sectorielle initiales	Commune	Page OAP du PLUi en vigueur	Parcelles concernées	Evolution
	GENETS	107	C 327 – 328 - 326	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Sectorisation de la programmation d'aménagement
	PONTORSON	76	AE 495 – 436 – 496 – 492 – 491 – 64 – 65 – 468 – 311- 282	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Sectorisation de la programmation d'aménagement et évolution du « type » de programmation
	DRAGEY RONTION	105	AB 302 – AB 270 – AB 371- AB 269 – AB 263 – AB 370 – AB 261 – ZC 39	Evolution de la vocation du site vers « Habitat » Evolution du « type » de programmation
	ST JEAN DE LA HAIZE	65	C 1156 à C 1159 C 421 C 961	Evolution de la vocation du site vers « Habitat et/ou équipements publics et économiques » Modification du nombre de logements attendus (Pôle de santé construit sur une partie de la zone 1AUh) soit 30 logements minimum au lieu de 39 logements Schéma : Symbolisation du pôle de santé, déplacement du projet de parking

B) Lecture de la légende des OAP Sectorielles

Extrait de la légende des OAP du PLUi AMSM

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

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.

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

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

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 conditionné par le respect d'une urbanisation à 80% minimum des secteurs d'OAP.

Deux types de programmation sont proposées suivant les secteurs :

- A** Toutes constructions ou opération d'ensemble, pour être autorisées, 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 présentes sur ce site.
- B** Toutes constructions 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.

C) Présentation des évolutions des OAP

Extrait des OAP Sectorielles - **Commune de Genêts** | Page 107 des OAP

Avant procédure de modification simplifiée

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,36 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

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



Après procédure de modification simplifiée

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 au Nord et 8 logements au Sud)
Type de programmation	B / programme d'ensemble indépendant sur le secteur 1 B / programme d'ensemble indépendant sur le secteur 2

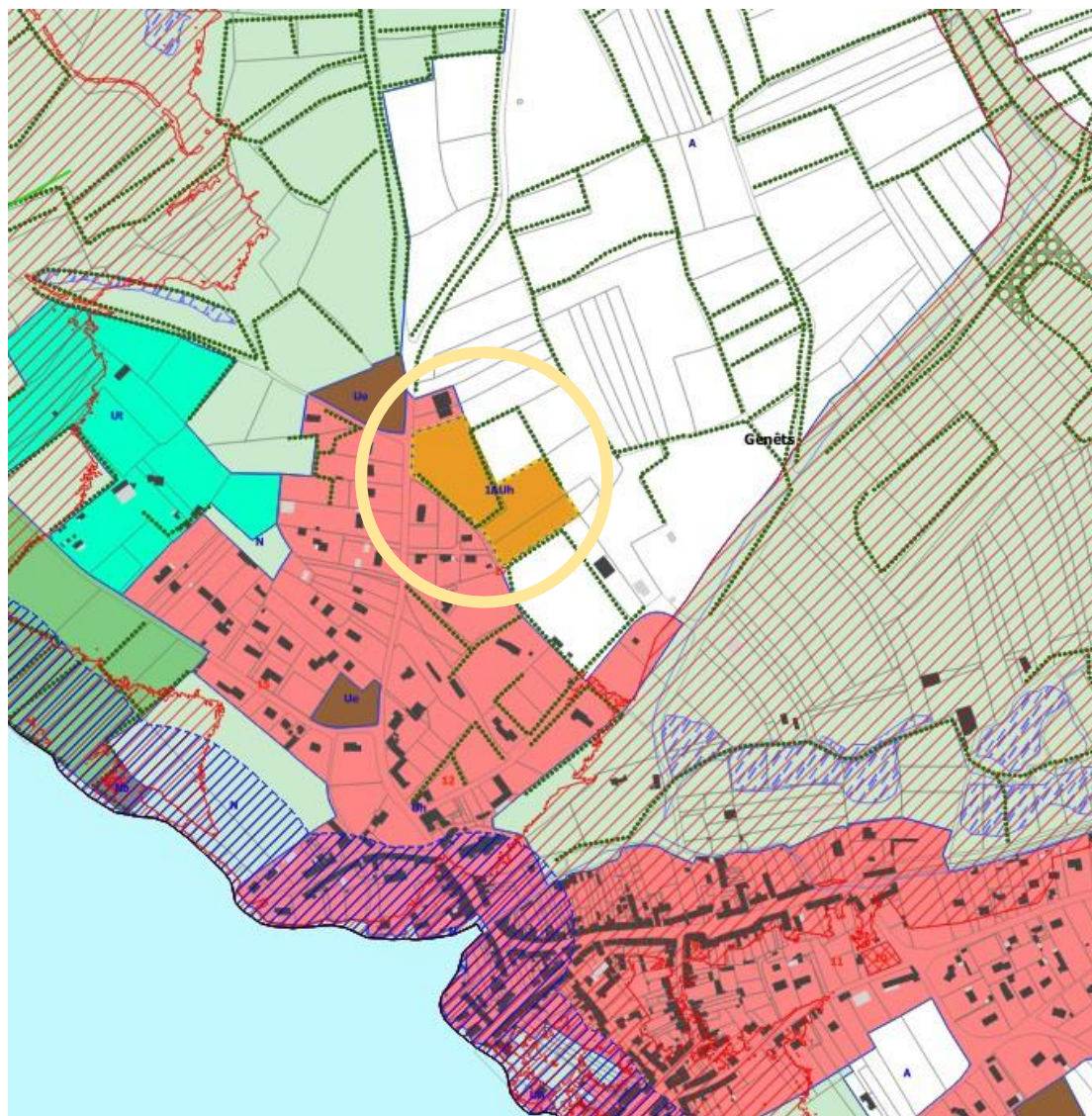
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- 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



Extrait des réglementations graphiques du PLUi AMSM – Bourg de Genêts

| Visibilité de la zone 1AUh concernée par l'évolution de l'OAP Sectorielle



Echelle : 1/6600



Entités visibles dans l'extrait de zonage

- Coupure d'urbanisation
- └ Espaces proches du rivage
- ▨ Bande littorale des 100 mètres - L 121-16 du CU
- ▨ Zones inondables (atlas) - source DREAL
- ⋯ Haie prise en compte (inventaire 2018) - L 151-23 du CU
- ▨ Emplacement réservé - L 151-41 du CU
- ▨ Espace boisé classé - L 113-1 du CU
- ▨ Secteur concerné par une OAP Sectorielle - L 151-6 du CU
- ▨ Zone humide - L 151-23 du CU

- ▨ Uh - Zone urbaine à dominante habitat
- ▨ Ue - Zone urbaine à dominante équipement
- ▨ Ut - Zone urbaine à dominante touristique
- ▨ 1AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à court ou moyen terme
- ▨ A - Zone agricole
- ▨ N - Zone naturelle
- ▨ Nb - Zone naturelle dédiée aux bergeries de pré salé
- ▨ Nr - Zone naturelle remarquable
- ▨ Nrm - Zone naturelle dédiée aux espaces naturels remarquables en mer

Avant procédure de modification simplifiée

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	3,92 ha
Densité attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	59 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

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



Après procédure de modification simplifiée

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

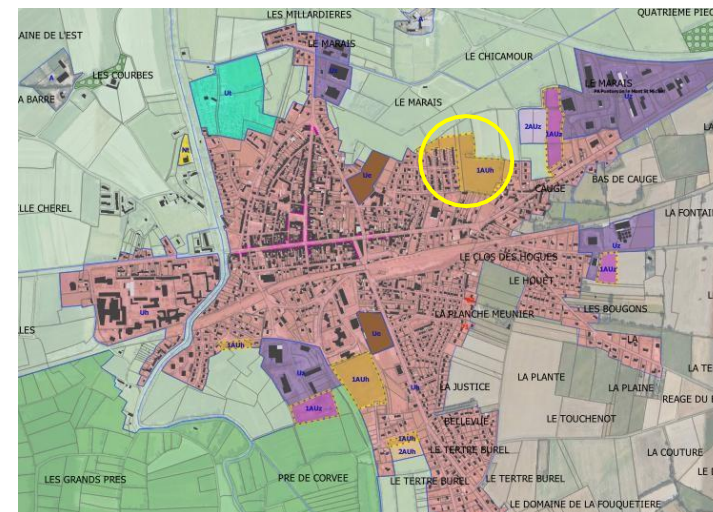
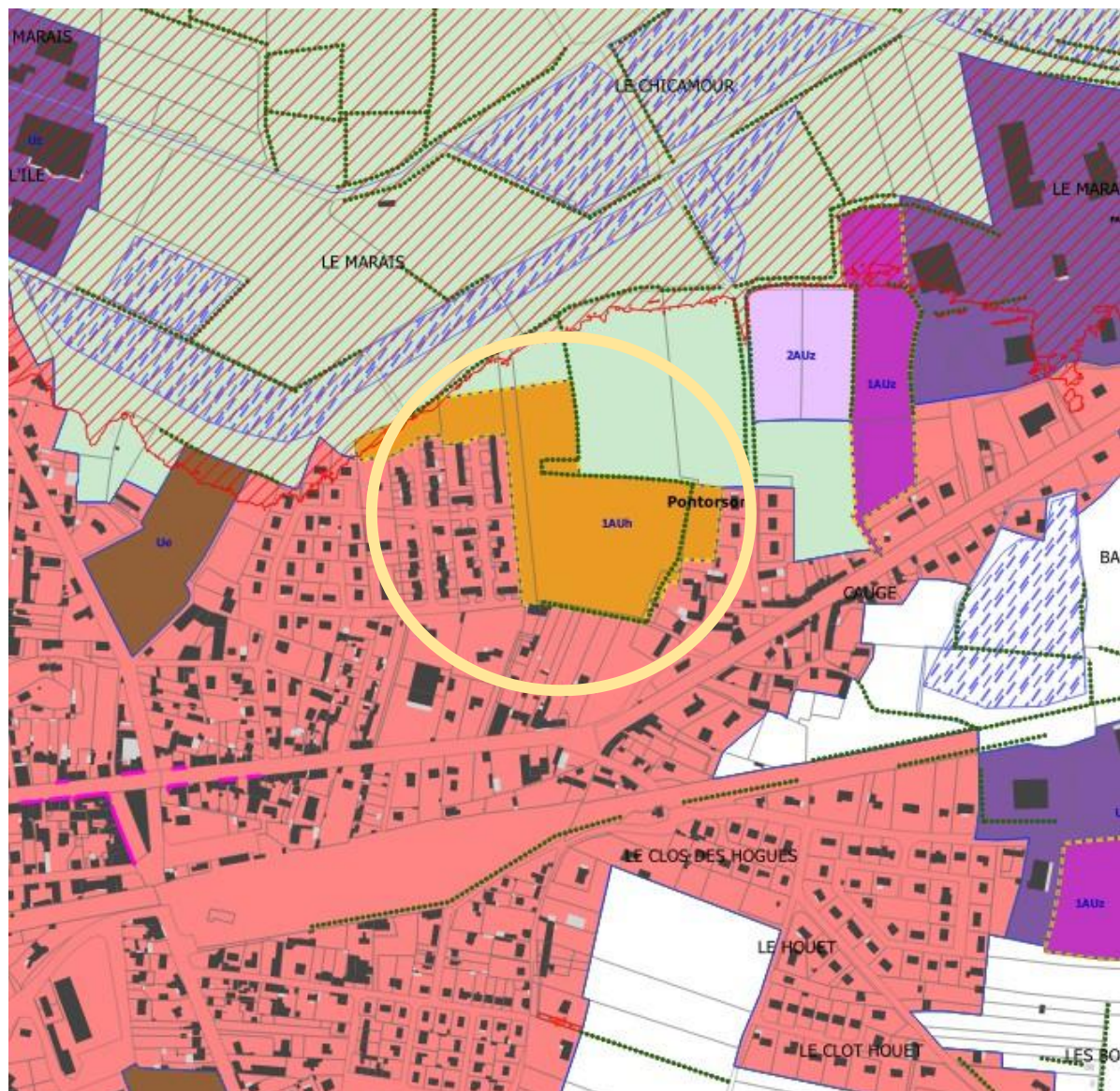
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès

- Conserver et renforcer la haie au Nord-Ouest pour préserver les zones d'expansion de crue et zone humide adjacentes



Extrait des règlementations graphiques du PLUi AMSM – Bourg de Pontorson

| Visibilité de la zone 1AUh concernée par l'évolution de l'OAP Sectorielle



Entités visibles dans l'extrait de zonage

- Linaire commercial à protéger - L151-16 du CU
- Haie prise en compte (inventaire 2018) - L 151-23 du CU
- ▤ Emplacement réservé - L 151-41 du CU
- ▤ Secteur concerné par une OAP Sectorielle - L 151-6 du CU
- ▤ Zone humide - L 151-23 du CU
- ▤ Zones inondables (atlas) - source DREAL

- Uh - Zone urbaine à dominante habitat
- Ue - Zone urbaine à dominante équipement
- Uz - Zone urbaine à dominante activités économiques
- 1AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à court ou moyen terme
- 1AUz - Zone à urbaniser à dominante activités économiques à court ou moyen terme
- 2AUz - Zone à urbaniser à dominante activités économiques à moyen ou long terme
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle

Avant procédure de modification simplifiée

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,14 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	14 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer deux accès depuis la route de la Baie à l'Ouest et au Sud
- 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



0 100m

Après procédure de modification simplifiée

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 deux accès depuis la route de la Baie à l'Ouest et au Sud
- Prévoir une voirie continue entre ces deux accès pour rendre l'îlot perméable
- Laisser la possibilité de connecter le quartier à des opérations futures

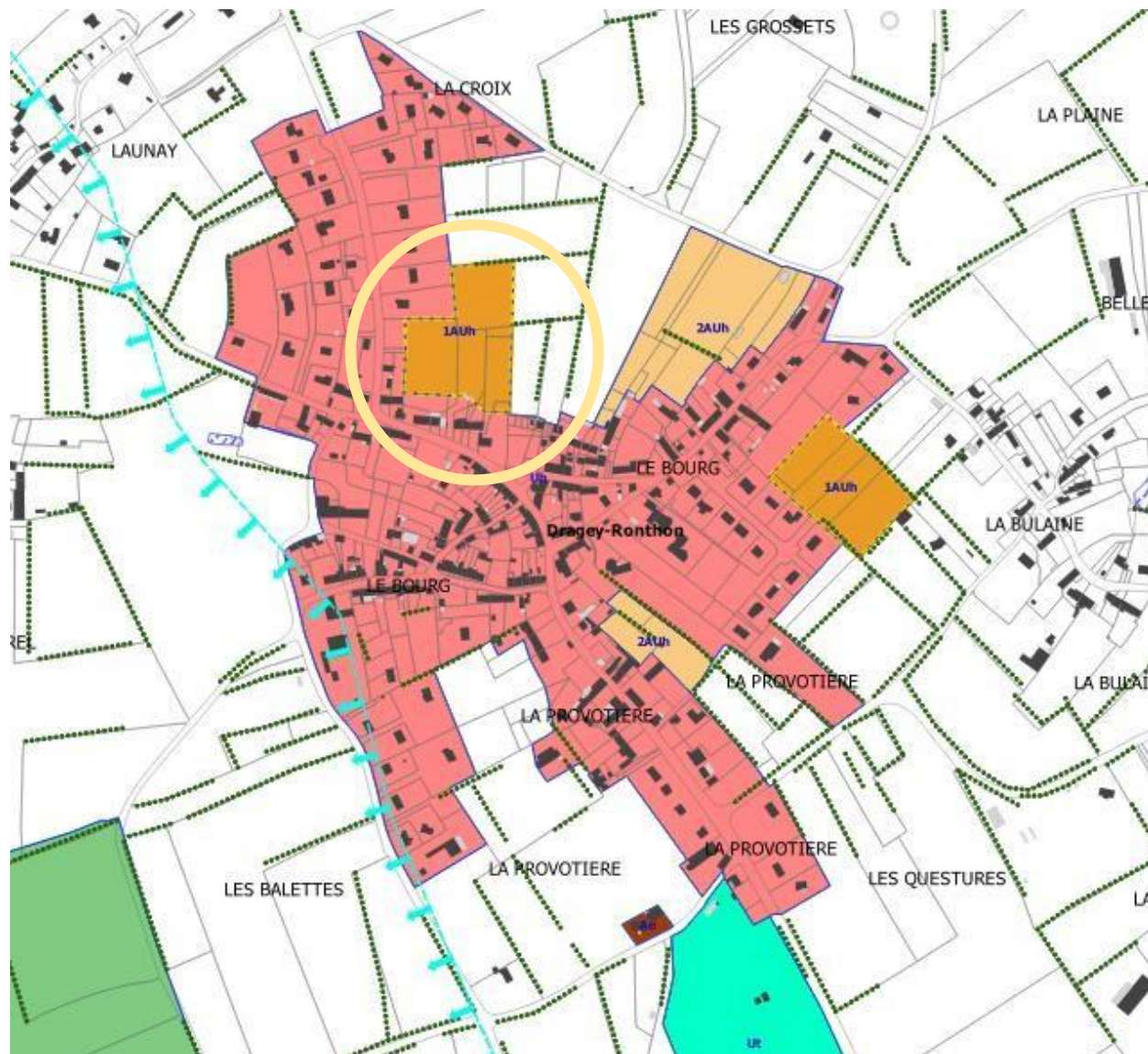
- Conserver les haies existantes
- Planter une haie bocagère à l'Est afin de renforcer le maillage existant et d'assurer le traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole et l'intégration du quartier dans le paysage
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



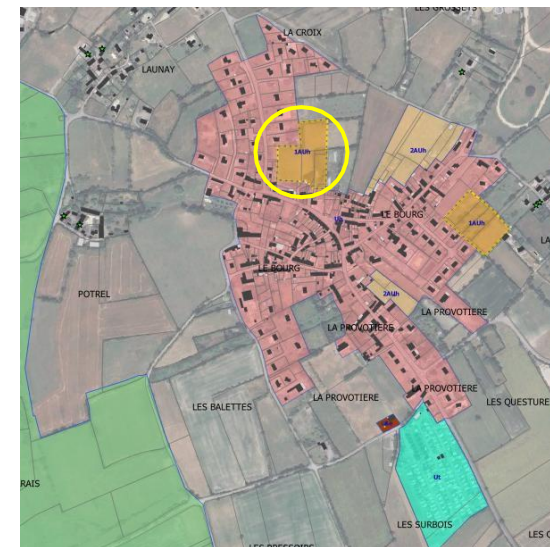
0 100m

Extrait des réglementations graphiques du PLUi AMSM – Bourg de Dragey-Ronthon

| Visibilité de la zone 1AUh concernée par l'évolution de l'OAP Sectorielle



Echelle : 1/6600



Entités visibles dans l'extrait de zonage

- Espaces proches du rivage
- Haie prise en compte (inventaire 2018) - L 151-23 du CU
- Secteur concerné par une OAP Sectorielle - L 151-6 du CU
- Zone humide - L 151-23 du CU
- Uh - Zone urbaine à dominante habitat
- Ut - Zone urbaine à dominante touristique
- 1AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à court ou moyen terme
- 2AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à moyen ou long terme
- A - Zone agricole
- Ae - Zone agricole à dominante équipement
- Nr - Zone naturelle remarquable

Avant procédure de modification simplifiée

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,94 ha
Densité attendue	20 logements/ha
Nombre de logements minimum	39 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 parking au Nord-Ouest du secteur, en lien avec le parking existant de la salle des fêtes et en créant un accès depuis le parking existant (perçement du mur existant)

- 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 une haie au Sud du futur parking et permettre une liaison piétonne entre le parking et le quartier d'habitation

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

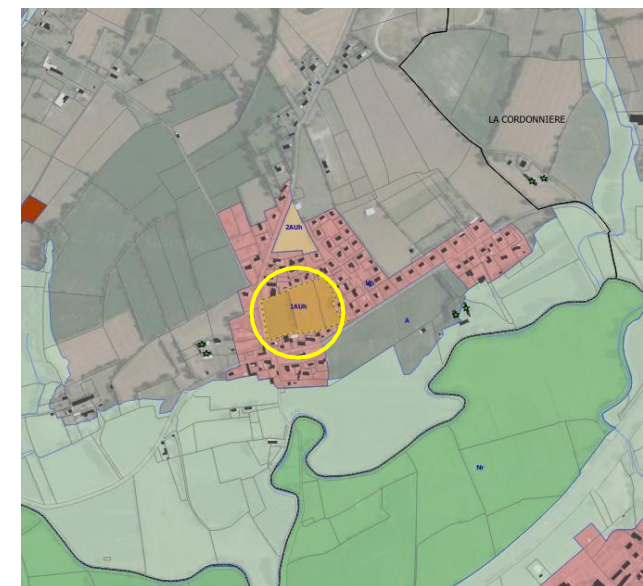
- Conserver les haies existantes tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès

- 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

Extrait des réglementations graphiques du PLUi AMSM – Bourg de Saint-Jean-de-la-Haize

| Visibilité de la zone 1AUh concernée par l'évolution de l'OAP Sectorielle



Entités visibles dans l'extrait de zonage

- Espaces proches du rivage
- Zones inondables (atlas) - source DREAL
- Haie prise en compte (inventaire 2018) - L 151-23 du CU
- Secteur concerné par une OAP Sectorielle - L 151-6 du CU
- Zone humide - L 151-23 du CU
- Uh - Zone urbaine à dominante habitat
- 1AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à court ou moyen terme
- 2AUh - Zone à urbaniser à dominante habitat à moyen ou long terme
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Nr - Zone naturelle remarquable