

SOMMAIRE

INTRODUCTION METHODOLOGIQUE.....	1
1- DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3
<u>A- SITUATION</u>	<u>4</u>
1) Administrative	4
2) Géographique	6
3) Desserte.....	6
<u>B- DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS (LES GRAPHIQUES SONT REALISES EN TENDANCE)</u>	<u>8</u>
1) Une population en progression	8
2) Une augmentation régulière du nombre de logement	10
3) Un nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme stabilisé	14
<u>C- ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</u>	<u>15</u>
1) Activité agricole	15
2) Activité artisanale et industrielle	16
3) Activité conchylicole	16
4) Tourisme	17
5) Activité commerciale	19
2- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	21
<u>A- LE MILIEU NATUREL</u>	<u>22</u>
1) Hydrologie et zones inondables	22
2) Géologie.....	24
3) Topographie.....	24
4) Espaces naturels (protections et inventaires)	26
5) Zones à risques d'érosion et submersion marine.....	28
6) Paysages	29
<u>B- LE MILIEU BATI.....</u>	<u>33</u>
1) L'urbanisation d'arrière plage	33
2) La typologie du bâti.....	36
3) L'urbanisation industrielle et artisanale	38
<u>C- SOUCI DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR</u>	<u>39</u>

3- ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC : ENJEUX ET BESOINS DE LA COMMUNE	40
A- PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES	42
1) La projection démographique.....	42
2) L'environnement	42
3) L'emploi.....	43
4) Cohésion entre l'économie, l'écologie et le social	43
B- Enjeux et besoins répertoriés.....	44
4- APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986	46
A) APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	47
1) Coupures d'urbanisation	47
2) Bande des 100 mètres par rapport au rivage.....	48
3) Identification et délimitation des espaces remarquables.....	49
4) Délimitation et justification des Espaces Proches du Rivage.....	50
5- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	53
5-1 HISTORIQUE ET BILAN DU POS EN VIGUEUR	54
5-2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	55
5-2-1- Enoncé des grandes orientations du P.A.D.D.	55
5-2-2- Compatibilité des orientations avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 et L.146-1 à L.146-9 du code de l'urbanisme.....	56
5-2-3- Compatibilité des orientations avec les prescriptions supra communales	80
a) Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.	
b) Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Seine Normandie » (S.D.A.G.E.)	
c) La consultation du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (D.G.E.A.F.)	
d) La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral du 3 janvier 1986 (Capacité d'accueil)	
5-3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES.....	89
5-4 CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL.....	101
5-4-1- Les zones U et AU	103
5-4-2- Les zones A et N.....	109
5-5 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	111

6- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE E SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	113
6-1- INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL	114
6-2- INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	115
6-3- INCIDENCES ET MESURES SUR LE SITE DE L'ANCIENNE USINE DE LA SOFERTI	115
6-4- INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE	116
6-5- INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	116
6-6- INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LE CADRE DE VIE	118
6-7- INCIDENCES ET MESURES SUR L'ACTIVITE CONCHYLICOLE	118
TABLEAU DES SUPERFICIES.....	120