

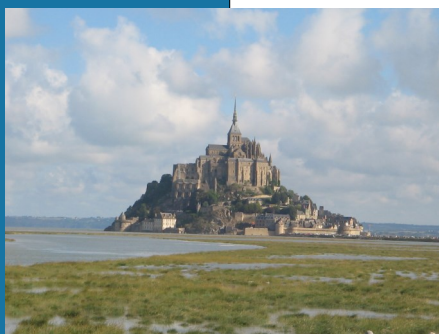
PONTORSON



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération en date du :



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

4.1

Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Pontorson y compris le territoire des communes associées de Ardevon, Boucey, Cormeray, Curey, Les Pas, et Moidrey.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R113.1 et R113.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application de l'article L.151-19
- Le secteur de projet en référence à l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme
- Les zones inondables
- Les zones humides

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatif et n'ont pas de caractère opposable.

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

ZONE UA

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant le centre ancien de Pontorson et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque inondable, les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau et reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement de fait des constructions existantes. Un recul de la construction est autorisé si la continuité en limite de voie est assurée par un mur ou une clôture dans le respect de la typologie urbaine existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la parcelle présentera un linéaire de voie inférieur à 8 mètres, les constructions seront implantées d'une limite latérale à une autre. Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas d'impossibilité technique, les constructions sont autorisées en retrait à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 2 mètres. Dans ce cas, la continuité des volumes sur rue devra être assurée (murs, clôtures...).
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 10m².

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

Zone UA

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

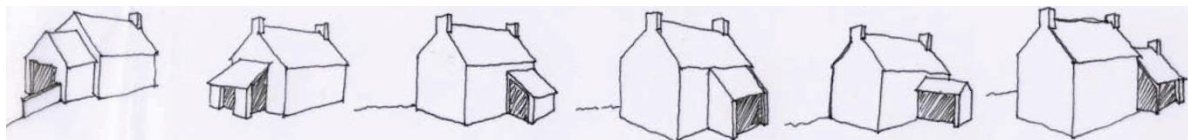
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 40 et 45°
- Le matériau utilisé devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes générales de la rue. Les matériaux de type bitumeux, les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits.
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie. Elles seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.
- Les volumes auxiliaires couverts soit en ardoise soit en pendants verriers auront une pente entre 35° et 40° et seront traités à sablière formant linteau de manière à permettre le traitement des parements verticaux en pleine glace.



Exemples de principes d'extension (source : Guide des bonnes pratiques dans la construction en baie du Mont St Michel)

- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de – 7m2 lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement
- d'un grillage doublé d'une haie vive

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE UB

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les faubourgs de Pontorson et le bourg de Boucey

- UBa : secteur identifiant les bourgs des communes associées de Ardevon, Cormeray, Curey, Les Pas et Moidrey.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Dans les secteurs présentant un risque inondable, les sous-sols sont interdits.
- Tout remblais réduisant le champ d'expansion naturel des crues
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risque de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)

Zone UB

- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau et reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Toute parcelle enclavée est inconstructible

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes. L'implantation en retrait sera possible dans les rues qui ne présentent pas une implantation traditionnelle en alignement, le retrait maximal étant celui de la construction la plus éloignée sur les parcelles mitoyennes. La continuité en limite de voie devra pouvoir être assurée et respectera la typologie urbaine existante (mur, clôture).
- En secteur Uba, les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes
- L'implantation de toute nouvelle construction devra se situer à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les règles d'implantation suivantes :

- Lorsque la parcelle présente un linéaire de voie inférieur à 8 mètres, les constructions sont implantées d'une limite latérale à une autre.
- Lorsque la parcelle présente un linéaire de voie entre 8 mètres et 15 mètres de largeur, les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Lorsque la parcelle présente un linéaire de voie supérieur à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieur à 2 mètres.
- En cas d'impossibilité des constructions en limite séparative, les constructions pourront être implantées en retrait. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieure à 2 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 10m2

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère
- Dans le cas de terrain en pente, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalent à un étage droit, en rez de chaussée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.

Zone UB

- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur.
- Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.
- Le choix des couleurs pour les façades s'inspirera des bâtiments anciens les plus significatifs. En Uba, les teintes à privilégier devront se rapprocher des teintes du pays.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

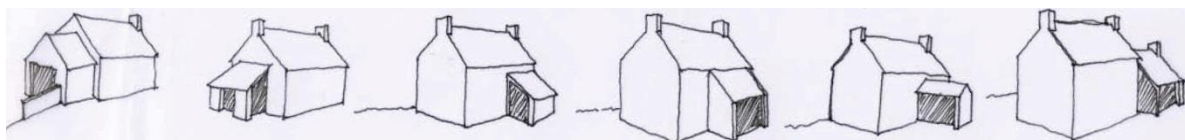
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 40 et 45°
- Le matériau utilisé devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes générales de la rue. Les matériaux de type bitumeux, les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie. Elles seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.
- Les volumes auxiliaires couverts soit en ardoise soit en pendants verriers auront une pente entre 35° et 40° et seront traités à sablière formant linteau de manière à permettre le traitement des parements verticaux en pleine glace.



Exemples de principes d'extension (source : Guide des bonnes pratiques dans la construction en baie du Mont St Michel)

- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures : elles seront constituées soit :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage
- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE UC

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant les extensions et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel. Cette zone présente une densité plus faible que le centre ancien.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes et des campings cars sauf dans les lieux prévus à cet effet et dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée de même que l'extension des bâtiments publics dans la limite de 30% de leur surface de plancher.

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau et reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- En cas d'accès sur la voirie permettant le passage d'un véhicule, une bande inconstructible sera laissée au droit de cette entrée sur 5 mètres.
- Ces dispositions pourront être réduites pour les groupes d'habitation sur les voies créées dans le cadre de l'opération
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- L'implantation de toute nouvelle construction devra se situer à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 10m²

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère
- Dans le cas de terrain en pente, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalent à un étage droit, en rez de chaussée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

Restauration des constructions anciennes :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

- Les toitures devront s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.
- Le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal
- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à l'usage des constructions environnantes.

Toiture :

- Le matériau utilisé devra s'harmoniser avec les matériaux et teintes générales de la rue Les matériaux de type bitumeux seront proscrits.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures : Elles seront constituées soit :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage
- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE Uh

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine réservée aux équipements de santé, sanitaires et sociaux ou liés à la dépendance

ARTICLE Uh1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sauf si elles sont directement liées au fonctionnement de la fonction hospitalière
- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risque de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Uh2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension :
- Des logements pour les agents dont la présence permanente est indispensable pour le fonctionnement de l'établissement
- Des équipements techniques et des ouvrages d'infrastructure nécessaires
- Des installations destinées à l'accueil, à l'hébergement, aux soins des malades ainsi que des locaux administratifs d'accompagnement.
- Les installations diverses, classées ou non, qui par leur destination sont liées à l'activité hospitalière.
- Les bâtiments affectés à l'enseignement, à la recherche
- Les dépôts nécessaires pour l'exploitation de l'hôpital ou pour des activités de recherche.
- La reconstruction à l'identique ou non, après sinistre dès lors que la construction a été édifiée régulièrement.
- Les garages et annexes

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)

Zone Uh

- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE Uh3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE Uh4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE Uh5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Uh6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes. L'implantation en retrait sera possible dans les rues qui ne présentent pas une implantation traditionnelle en alignement, le retrait maximal étant celui de la construction la plus éloignée sur les parcelles mitoyennes.

Zone Uh

La continuité en limite de voie devra pouvoir être assurée et respectera la typologie urbaine existante (mur, clôture).

ARTICLE Uh7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la parcelle présentera un linéaire de voie inférieur à 8 mètres, les constructions seront implantées d'une limite latérale à une autre. Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas d'impossibilité des constructions en limite séparative, les constructions pourront être implantées en retrait. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uh8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE Uh9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Uh10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE Uh11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

ARTICLE Uh12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements et de services collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE Uh13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

Zone Uh

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE Uh14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Uh 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE Uh 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE UI

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine caractérisant le camping de Pontorson.

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sauf si elles sont directement liées au fonctionnement de l'équipement
- Les bâtiments agricoles
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- Les constructions ou installations liées à l'activité du camping
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants

De plus, dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes. L'implantation en retrait sera possible dans les rues qui ne présentent pas une implantation traditionnelle en alignement, le retrait maximal étant celui de la construction la plus éloignée sur les parcelles mitoyennes. La continuité en limite de voie devra pouvoir être assurée et respectera la typologie urbaine existante (mur, clôture).
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la parcelle présentera un linéaire de voie inférieur à 8 mètres, les constructions seront implantées d'une limite latérale à une autre. Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas d'impossibilité des constructions en limite séparative, les constructions pourront être implantées en retrait.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect général :

- Les projets de réhabilitation doivent être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

- Les toitures devront s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.
- Le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits

Zone UI

- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.
- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Les bâtiments à usage d'activité :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les matériaux aux tons neutres seront ainsi privilégiés.
- Les habitations légères de loisirs et les mobil homes devront pouvoir présenter des teintes sobres afin de limiter l'accroche visuelle.

ARTICLE UI12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE UI13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émon dage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE Um

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine qualifiant le secteur de la Caserne

ARTICLE Um1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Les installations classées
- Dans les secteurs présentant un risque inondable, les sous-sols sont interdits.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Um 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les équipements publics

De plus, dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)

- Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

ARTICLE Um 3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE Um 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE Um 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Um 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement de la voie
 - à l'alignement de fait des constructions existantes
 - à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Um 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 7m²

ARTICLE Um 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE Um 9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Um 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Um 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 40 et 45°
- Le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faîtage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie. Elles seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Menuiseries :

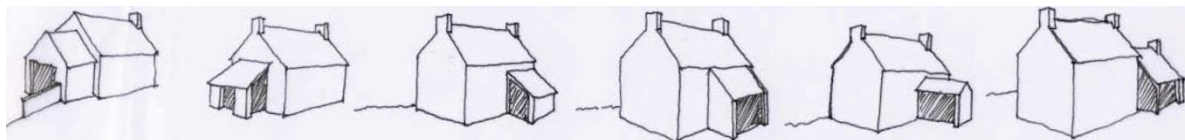
- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.

Zone Um

- Les volumes auxiliaires couverts soit en ardoise soit en pendants verriers auront une pente entre 35° et 40° et seront traités à sablière formant linteau de manière à permettre le traitement des parements verticaux en pleine glace.



Exemples de principes d'extension (source : Guide des bonnes pratiques dans la construction en baie du Mont St Michel)

L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement
- pour le bâti récent lié à l'activité hôtelière et commerciale

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

ARTICLE Um 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE Um 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE Um 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Um 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE Um 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ZONE Ux

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U2
- Le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services
- les habitations sous réserve :
 - o d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et
 - o d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel
- Les équipements publics d'intérêt général

Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L123.2 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée de même que l'extension des bâtiments publics dans la limite de 30% de leur surface de plancher.

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites

Zone Ux

- Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - Les constructions nouvelles sont interdites
 - Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Sur la marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local d'accueil...
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère
- Pour les constructions adossées en limite séparative, la hauteur du projet ne devra pas être supérieure à celle de la construction existante
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Aspect extérieur :

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage

Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de haies vives et/ou d'un grillage ou treillis
- Les clôtures pleines sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile et qu'elles répondent à des nécessités ou utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE Ux12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE Ux13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.

Zone Ux

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Ux 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE Ux 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

Zone 1AU

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. 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 l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée de même que l'extension des bâtiments publics dans la limite de 30% de leur surface de plancher.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Zone 1AU

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Les eaux pluviales pourront être gérées en surface par des noues paysagères.
Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- En cas d'accès sur la voirie permettant le passage d'un véhicule, une bande inconstructible sera laissée au droit de cette entrée sur 5 mètres.
- Ces dispositions pourront être réduites pour les groupes d'habitation sur les voies créées dans le cadre d'une l'opération
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- L'implantation de toute nouvelle construction devra se situer à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général, ni aux constructions de moins de 10m²

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère
- Dans le cas de terrain en pente, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalent à un étage droit, en rez de chaussée.

Zone 1AU

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions neuves, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions environnantes. Les matériaux de type bitumeux seront proscrits.
- La couleur des toitures des extensions et des annexes sera identique à celle du bâtiment principal.
- Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage
- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement

Zone 1AU

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Stockage des ordures ménagères :

- Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (y compris le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture et aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour la construction d'une habitation individuelle.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible et intégrées à l'aménagement de la zone.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée au regard notamment de la performance énergétique et de l'impact environnemental positif.
- Les dispositifs utilisés devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif)

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- As : zone agricole située dans les espaces proches du rivage

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute construction ou extension dans la bande des 100 mètres en application des dispositions de la Loi littoral
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- Sauf pour les travaux liés au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel, l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Les exhaussements et affouillements des cours d'eau, à l'exception de ceux liés à un reméandrage ou visant à abaisser les lignes d'eau de crues.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans le respect du Code de l'Urbanisme en dehors des espaces proches du rivage :

- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural traditionnel du pays de la Baie sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

Zone A

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les pratiques de valorisation de la tange liée au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel

En secteur As, dans les espaces proches du rivage et en dehors de la bande littorale des 100 mètres, sont uniquement autorisées :

- Les mises aux normes des bâtiments agricoles existants sans augmentation des effluents d'origine animale
- Les extensions mesurées et accolées des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole
- Les pratiques de valorisation de la tange liée au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel
- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural traditionnel du pays de la Baie sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
- Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Dans les secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau reportés sur le plan graphique 4.3 sont admis et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, sous conditions (absence de sous-sol, avec création d'un niveau refuge, protection des équipements techniques et réseaux...)
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public

Zone A

- Eaux usées : L'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux usées non domestiques : Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies
- L'implantation de toute nouvelle construction devra se situer à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- Toutefois en limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère
- Dans le cas de terrain en pente, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalent à un étage droit, en rez de chaussée.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :
- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.

Zone A

- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
 - Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes.
- L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

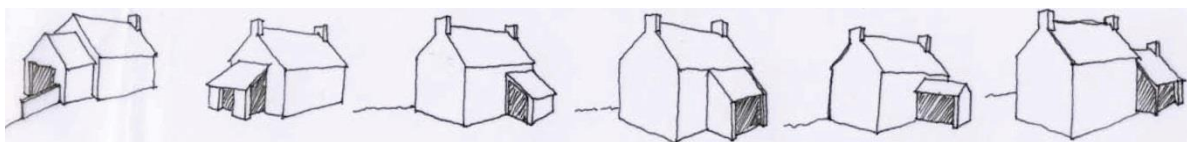
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 40 et 45°
- Le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les matériaux de type bitumeux, les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie. Elles seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.
- Les volumes auxiliaires couverts soit en ardoise soit en pendants verriers auront une pente entre 35° et 40° et seront traités à sablière formant linteau de manière à permettre le traitement des parements verticaux en pleine glace.



Exemples de principes d'extension (source : Guide des bonnes pratiques dans la construction en baie du Mont St Michel)

- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Zone A

Les clôtures : Elles seront constituées soit :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage (sauf pour les clôtures bordant les lignes SNCF)
- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Les autres bâtiments :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les matériaux aux tons neutres seront ainsi privilégiés.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2 CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émon dage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés devront être masqués des voies et vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Dispositions particulières applicables aux **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif)

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Ne : secteur réservé aux équipements publics et / ou d'intérêt collectif
- Nh : secteur naturel bâti accueillant des habitations et des activités à vocation touristiques
- Nhp : secteur identifiant l'hippodrome et le centre équestre
- Nl : secteur identifiant des hébergements touristiques de loisirs
- Nls : secteur identifiant une zone d'accueil pour le scoutisme
- Nlc : secteur identifiant l'aire de camping-car d'Ardevon
- Nr : espaces remarquables
- Nrb : espaces remarquables pouvant admettre la construction de bergeries
- Nrdpm : espaces remarquables dans le domaine public maritime
- Nrm : secteur intégrant les travaux d'aménagement de l'Anse de Moidrey liés au rétablissement du caractère maritime du Mont St Michel
- Ns : secteur identifiant la station d'épuration

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2
- Les parcs résidentiels de loisirs, le camping, caravaning en dehors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement des caravanes sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse
- Sauf pour les travaux liés au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol
- les exhaussements et affouillements des cours d'eau, à l'exception de ceux liés à un reméandrage ou visant à abaisser les lignes d'eau de crues.
- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique et reportés sur le plan graphique 4.3 :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les zones d'aléas de risques de submersion marine reportées sur le plan graphique 4.3 : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les opérations d'entretien des berges et du Couesnon

Zone N

- Les ouvrages, aménagements et équipements publics liés au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel ainsi que leur entretien
- Les pratiques de valorisation de la tange liées au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel

De plus, en secteur Ne, sont autorisés :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif

De plus, sont autorisés, dans le respect du Code de l'Urbanisme, en dehors de la bande littorale des 100 mètres et à l'exception des secteurs Nr, Nrb, Nrdpm et Nrm :

- Le changement de destination des bâtiments existants faisant preuve d'une architecture de qualité et correspondant au type architectural traditionnel du pays de la Baie sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

En secteur Nh, sont également autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- Les annexes de taille mesurée contiguës des habitations existantes ;

De plus, en secteur Nhp, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et la qualité paysagère du site :

- L'extension des constructions et installations existantes liées à l'activité équestre

De plus, en secteur NI, sont autorisés sous condition de ne pas aggraver l'aléa lié aux risques inondables inventoriés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et la qualité paysagère du site :

- Le camping, caravanning
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information liés à l'activité autorisée dans la zone

En secteur NIs, sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et la qualité paysagère du site :

- Le camping dédié à l'activité de scoutisme
- Les chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information liés à l'activité autorisée dans la zone

En secteur NIc, sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et la qualité paysagère du site :

- Le stationnement des campings cars

Zone N

- Les aires de stationnement, les ouvrages techniques et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information liés à l'activité autorisée dans la zone

En secteur Nr, sont uniquement autorisés et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des milieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

En secteur Nrdpm, sont uniquement autorisés et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des milieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

En secteur Nrb, sont uniquement autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des milieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, pour l'activité d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Nrm, sont uniquement autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des milieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les travaux d'aménagement de l'Anse de Moidrey liés au rétablissement du caractère maritime du Mont St Michel
- Les constructions et installations et notamment les ICPE (exploitation de carrières et station de transit de produits minéraux solides) liées aux aménagements réalisés dans le cadre du rétablissement du caractère maritime du Mont St Michel et nécessaires à l'entretien de ceux-ci.
- Les pratiques de valorisation de la tangue liées au rétablissement du caractère maritime du Mont Saint Michel

En secteur Ns, sont uniquement autorisés sous réserve leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, l'extension et la mise aux normes des installations existantes sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Zone N

En secteur inondable identifié sur le plan 4.3 et dans la limite de ce qui est admis dans la zone, sont uniquement autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière ; réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.
- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation
les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

Dans les zones soumises aux risques de submersions marines reportées au plan 4.3 et dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Dans la zone d'aléa très fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions ne pourront être autorisées que pour les seuls travaux participant à une réduction de vulnérabilité (par création d'un espace refuge à surface limitée)
- Dans la zone d'aléa fort :
 - o Les constructions nouvelles sont interdites
 - o Les extensions de constructions existantes pourront être admises, sans création de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge.
- Dans la zone d'aléa moyen :
 - o Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol, et avec création d'un niveau refuge)
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés
- Dans la zone d'aléa faible :
 - o Toutes les constructions et aménagements pourront être autorisés avec des recommandations
 - o Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.
En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.
- Autres réseaux : Ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

Zone N

- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions
- L'implantation de toute nouvelle construction devra se situer à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère
- Dans le cas de terrain en pente, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalent à un étage droit, en rez de chaussée.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes

Aspect général : Tout projet de construction devra permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement en tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment :

- Pour les constructions existantes de grand intérêt, les travaux doivent conserver, restaurer ou restituer les données d'origine. Les techniques anciennes, matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction doivent être reprises.
- Pour les constructions existantes d'intérêt, les bâtiments peuvent être modifiés (nouveaux percements, extensions...) si ces modifications préservent l'intérêt du bâtiment et sont en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
- Pour les constructions neuves ou les travaux concernant les bâtiments d'accompagnement en centre ancien, les constructions doivent s'inscrire dans le paysage bâti existant et assurer sa mise en valeur. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec leur environnement en prenant en compte les implantations existantes, le traitement des clôtures, les gabarits et les volumes de la rue, les rythmes en façade, les matériaux et les teintes. L'imitation de matériaux ainsi que les parements de matériaux destinés à être recouverts et laissés apparents seront interdits.

Zone N

Façades et pignons :

- Les maçonneries présenteront des couleurs de teinte sobre et soutenue. Le bois sera accepté, de préférence posé à lames verticales, de finition naturelle ou peint dans des tonalités soutenues et sobres.

Toiture :

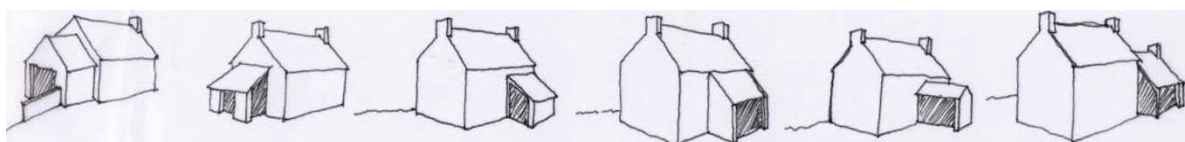
- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 40 et 45°
- Le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les matériaux de type bitumeux, les tuiles rouges ou autre matériau de couverture rouge seront proscrits
- Les souches de cheminée s'inscriront dans l'axe du faitage
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la maçonnerie. Elles seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Menuiseries :

- Les coffres de volets roulants devront être posés à l'intérieur du bâti et à l'arrière du linteau ou incorporé dans le mur.

Extensions et annexes :

- Les annexes et abris de jardins devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir (pierre, bois, enduits à la chaux)
- Pour les agrandissements de constructions existantes et les projets de réhabilitation, le caractère original de la construction devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés. Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera de même coloris que de la construction principale en cas d'extension (sauf vérandas)
- Les extensions et les constructions annexes devront ne pas dépasser la hauteur et le gabarit de bâtiment principal.
- Les volumes auxiliaires couverts soit en ardoise soit en pendants verriers auront une pente entre 35° et 40° et seront traités à sablière formant linteau de manière à permettre le traitement des parements verticaux en pleine glace.



Exemples de principes d'extension (source : Guide des bonnes pratiques dans la construction en baie du Mont St Michel)

- L'ensemble de ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux abris de jardins de moins de 7m² lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils devront néanmoins dans tous les cas s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures : Elles seront constituées soit :

- de haies vives doublées ou non d'un grillage
- d'un mur de soubassement en pierre de pays apparent ou une maçonnerie de teintes sobres qui respectera la hauteur des clôtures environnantes et qui pourra être doublé si nécessaire d'un grillage avec haies vives incorporées ou de palissades en bois posées verticalement

Zone N

Eléments techniques :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Les panneaux et capteurs solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades) dans un esprit « verrière » et de teinte noire.

Les autres bâtiments :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les matériaux aux tons neutres seront ainsi privilégiés.
- En secteur NI, les habitations légères de loisirs et les mobil homes devront pouvoir présenter des teintes sobres afin de limiter l'accroche visuelle.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- En secteur inondable, la création d'aires de stationnement pourra être autorisée à condition que des mesures compensatoires soient prises en cas d'imperméabilisation des sols (ex : création de bassin tampon)

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés (art L113-1 et 113-2CU) identifiés sur le document graphique sont à préserver.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au titre de la Loi Paysage (L.151-19), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h. L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des chablis et arbres morts, coupe à blanc avec régénération) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

ANNEXES

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Annexes

Retrait	<p>Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.</p> <p>Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.</p>
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.111-14 du Code de l'Urbanisme)
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Liste des espèces locales à privilégier dans les haies

Les arbres de Haut Jet

- Alisier torminal
- Alisier blanc
- Aulne à feuilles en cœur
- Châtaigner
- Chêne Pédonculé
- Chêne rouvre
- Chêne rouge d'Amérique
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre ou « fayard »
- Merisier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbier domestique
- Tilleul à petite feuille
- Tilleul argenté

Les arbres de cépée ou intermédiaires

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cerisier de Ste Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Févier
- Poirier franc
- Pommier franc
- Prunier myrobolan
- Robinier
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule marsault

Les arbustes

- Ajonc d'Europe
- Amélanchier canadensis
- Argousier
- Baguenaudier
- Bourdaine
- Buis à feuilles longues
- Cornouiller male
- Cornouiller sanguin ou « bois rouge »
- Cytise
- Eglantier
- Eléagnus ebbingei
- Fusain d'Europe ou « bonnet d'évêque »
- Genêt à balis
- Houx commun
- Laurier du Portugal
- Laurier tin
- Lilas vulgaire
- Neprun purgatif
- Noisetier
- Prunellier
- Tamaris
- Troène vulgaire
- Viorne jantane
- Viorne obier ou « boule de neige »
- Ostrya

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement de carrefour et stationnement	287 m ²	commune
2	Extension de cimetière	4623 m ²	commune
3	Aménagement de carrefour et de voirie	6400 m ²	commune
4	Aménagement de voirie	855 m ²	commune
5	Giratoire, accès et aire de covoiturage	4231 m ²	commune
6	Aire de stationnement	4083 m ²	commune
7	Voie verte	4240 m ² *10m	Conseil Général
8	Création de voirie	60m*8m	commune
9	Extension cimetière	445m ²	commune

Liste du petit patrimoine identifié
au titre de la Loi Paysage L151-19

Commune	Dénomination	Section	Numéro de Parcelle
BOUCEY	Puits	ZA	629
BOUCEY	Puits	ZB	74
BOUCEY	Ancien pigeonnier	ZA	947
BOUCEY	Four	ZE	30
LES PAS	Calvaire	ZA	50
LES PAS	Tour	ZA	47
LES PAS	Calvaire	ZI	1
LES PAS	Ancien Moulin	ZB	9
MOIDREY	Calvaire	AB	5
MOIDREY	Croix	ZB	43
MOIDREY	Puits	AB	6
MOIDREY	Puits	A	33
MOIDREY	Puits	ZA	50
MOIDREY	Calvaire	ZE	25
MOIDREY	Calvaire	ZC	47