

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023

ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63_7-DE

Berger
Levisait



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
**MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE**

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

RÈGLEMENT ÉCRIT

RECTIFICATION

Procédure engagée à la demande
de la Cour d'Appel

PIÈCE N°15

Vu pour être annexé à la délibération du 06 avril 2023

Pour le Président

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



HARDY
environnement

ALICE
BRAUNS
PAYSAGISTE



Sommaire

REGLEMENT : MODE D'EMPLOI.....	5
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	2
II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	5
V. EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	6
VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	8
VII. COMMUNES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL.....	22
VIII. LINEAIRES COMMERCIAUX PRESERVES	23
IX. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	23
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UH, UE, UR, UT ET UZ	24
I. AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	24
II. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	27
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU.....	34
I. AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
II. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	36
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU.....	42
I. AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	42
II. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	43
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	45
I. AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	45
II. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	48
III. STATIONNEMENT	50
IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	51
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
I. AFFECTATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	52
II. QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	57
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60
LEXIQUE	61
LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES	65
CHARTRE DE GESTION ET DE PRESERVATION DU BOCAGE.....	66





REGLEMENT : MODE D'EMPLOI

Un projet de construction : comment faire ?

- Je localise ma parcelle sur le règlement graphique (ou plan de zonage) ;
- Je regarde le nom de la zone (code couleur et lettre) ;
- Je me reporte aux dispositions générales du règlement écrit ;
- Je me reporte aux dispositions applicables à ma zone ;
- Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Je consulte les Annexes.

Le présent règlement est divisé en 5 titres :

- TITRE I _ Dispositions générales applicables en toutes zones
- TITRE II _ Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III _ Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV _ Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V _ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-11 du Code de l'Urbanisme, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant. Ils n'ont vocation qu'à faciliter la compréhension de l'application de la règle.

Conformément à l'article R151-15 du Code de l'Urbanisme, **les termes** figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le **lexique national** d'urbanisme. Ils sont utilisés conformément aux **définitions** qui en sont données par ce lexique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles. Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Annexes, complémentaires de la lecture du règlement comprennent notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (document écrit et graphique) du PLUi ;
- Les informations et obligations diverses du PLUi ;
- Les annexes sanitaires (zonages d'assainissement EU/EP notamment) du PLUi.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territoriale

Au sein de la Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie, le présent règlement s'applique à tout le territoire du PLUi Avranches Mont-Saint-Michel composé des communes

AUCEY LA PLAINE		LOLIF
AVRANCHES		MARCEY LES GREVES
BACILLY		MARCILLY
BEAUVOIR		POILLEY
CEAUX		PONTAUBAULT
CHAVOY		PONTORSON
COURTILS		PONTS
CROLLON		PRECEY
DRAGEY RONTHON		SACEY
DUCEY LES CHERIS		SAINT LOUP
GENETS		SARTILLY BAIE BOCAGE
HUISNES SUR MER		SERVON
ISIGNY LE BUAT		ST BRICE
JUILLEY		ST JEAN DE LA HAIZE
LA GODEFROY		ST JEAN LE THOMAS
LA GOHANNIERE		ST MARTIN DES CHAMPS
LE GRIPPON		ST OVIN
LE LUOT		ST QUENTIN SUR LE HOMME
LE MESNIL OZENNE		ST SENIER SOUS AVRANCHES
LE MT SAINT MICHEL		SUBLIGNY
LE PARC		TANIS
LE VAL ST PÈRE		VAINS

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

II. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du

fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la

transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : 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.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

B. Effets du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en 4 zones :

A. Les zones Urbaines dites "Zones U"

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B. Les zones à urbaniser dites "Zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation

d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

C. Les zones agricoles, dites "Zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

D. Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

IV. Destination des constructions

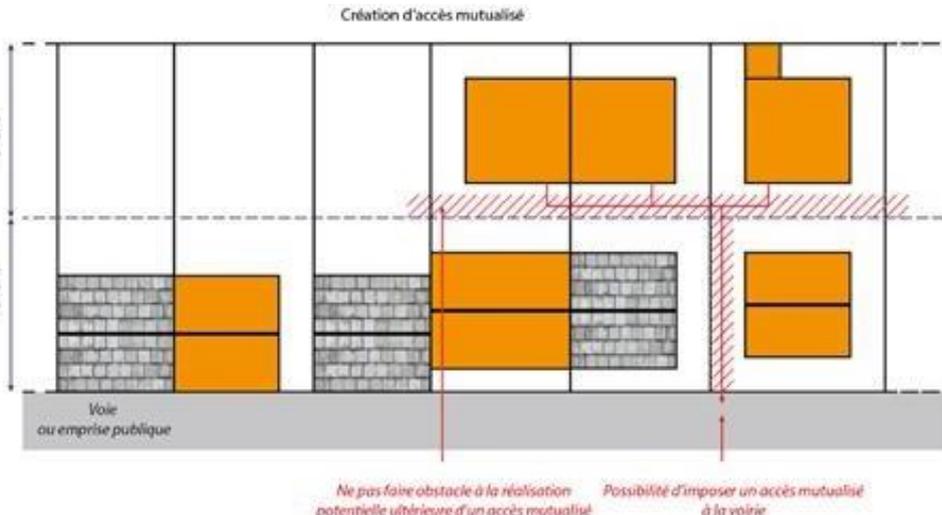
Le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Les constructions autorisées par le règlement sont classées en 5 destinations détaillées en 20 sous-destinations :

5 Destinations de constructions (R151-27)	20 Sous-destinations (R151-28)
1° Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
2° Habitation	Logement
	Hébergement
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration,
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement
	Établissements de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

V. Equipement et réseaux

<p>Voirie</p>	<p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.</p> <p>Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.</p> <p>Pour les voies en impasse, existantes ou à créer, il peut être exigé dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.</p>
<p>Accès</p>	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usagers qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Dans le cas de division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, il peut être exigé la réalisation d'un accès unique mutualisé desservant l'ensemble des constructions, soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>

Création d'accès mutualisé



Au delà de 15 m :
Bande de constructibilité
secondaire

Dans une bande de 15 m :
Bande de constructibilité
principale

Voie
ou emprise publique

Ne pas faire obstacle à la réalisation
potentielle ultérieure d'un accès mutualisé

Possibilité d'imposer un accès mutualisé
à la voirie

Eau potable	Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un conduit de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Eaux usées	<p>Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classes, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>Pour les communes desservies par l'assainissement collectif des eaux usées, les projets devront être établis après prise en compte des dispositions figurant dans les zonages d'assainissement des eaux usées des communes</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
Eaux pluviales	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue) sont conseillés. La gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur la parcelle sera recherchée. Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.
Electricité, téléphone, télédistribution	Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées. Les branchements doivent être établis en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques, jusqu'en limite de voie publique à la charge du constructeur.
Déchets ménagers	<p>Dans les secteurs d'aménagement groupés ; les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.</p> <p>Aménagement des points de collectes : La gestion des déchets devra être prise en compte dès le début des réflexions du projet. Si la collecte a lieu en porte à porte, une zone de retournement devra être prévue pour le camion de collecte. Dans le cas d'une collecte en point d'apport volontaire, un espace suffisant devra être mis à l'entrée du lotissement. L'aménagement de la voirie, la réalisation des dallages béton ainsi que le cheminement en enrobé permettant le stockage et la collecte sont à la charge des communes. La fourniture des contenants est cependant assurée par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Pour assurer la prise en compte des éléments précédents, toutes opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'une consultation en amont du projet auprès du service déchet de la Communauté d'agglomération.</p>

VI. Dispositions particulières

A. Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

B. Aspect extérieur des constructions

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans les espaces de co visibilité avec le Mont Saint Michel et sa baie, une attention particulière devra être portée aux constructions neuves, aux annexes, aux réhabilitations et aux extensions de constructions anciennes.

C. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

D. Constructibilité le long des grands axes routiers

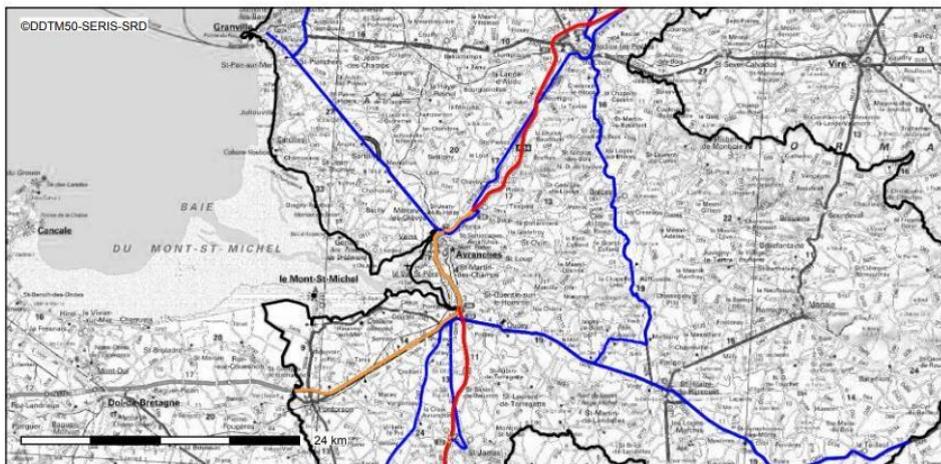
1. Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme. L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Tout éventuel projet d'urbanisation en bordure de ces voies est soumis aux dispositions de l'article L.111-6, dès lors qu'il se situe en dehors des espaces urbanisés. Il **peut** être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 dans le respect de l'application des articles L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les voies classées à grande circulation



Conception : DDTM 50

Date d'impression : 03-04-2019

- Type de route
- Autoroute
 - Communauté urbaine de Chebourg
 - Départementale
 - Nationale
 - Contour département

Description :

Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant

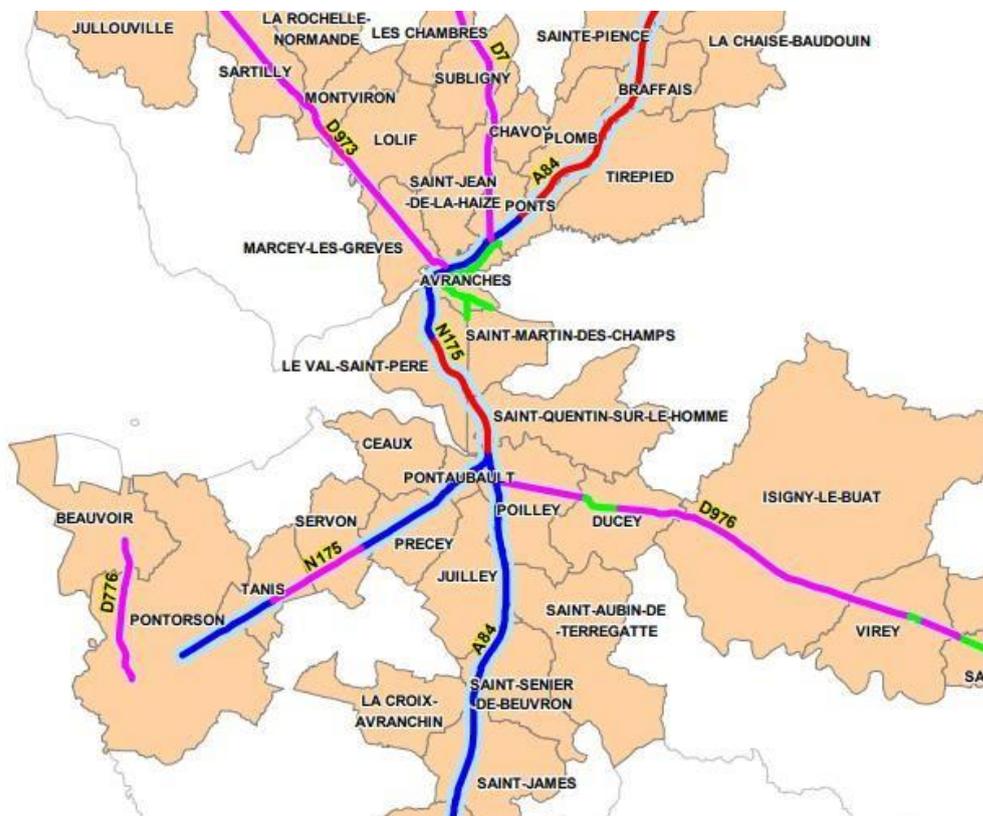
le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant

la liste des routes à grande circulation

Sur le territoire, les voies A84, RN 175, RD 7, 40, 43, 47, 85, 176, , 911,973,975,976,998 et 999 sont concernées par les dispositions de cet article.

2. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (article L.571-10 du code de l'environnement relatif à la lutte contre le bruit, et aux décrets d'application subséquents).



Catégorie des voies - Horizon 2028

- 1 (300m)
- 2 (250m)
- 3 (100m)
- 4 (30m)
- 5 (10m)

source Préfecture de la Manche

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre du 26 octobre 2012. Des secteurs affectés par le bruit et des prescriptions d'isolement acoustiques sont définis de part et d'autre. Lors de la construction de nouveaux bâtiments à proximité de ces voies, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés dans le cadre des contrats de construction.

3. Au titre de l'application du Règlement de voirie départementale

Il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les conditions suivantes :

Principes généraux pouvant être adaptés au cas par cas, selon le site d'implantation, la nature des extensions urbaines et les consignes de sécurité.	Route d'intérêt local et cantonal	Route d'intérêt départemental et structurant
Hors agglomération	15 m	35 m

De manière générale, tout pétitionnaire devra s'adresser au département, gestionnaire des routes départementales, pour les autorisations d'accès sur le réseau géré par cette collectivité.

E. Espaces boisés classés

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

F. Protection des cours d'eau

Les constructions doivent être implantées au moins à :

- 10 m du haut des berges des cours d'eau dans l'ensemble des zones AU, A, et N ;
- 5 m du haut des berges des cours d'eau dans l'ensemble des zones U.

G. Secteurs protégés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs protégés localisés sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme en raison de la richesse du sous-sol, la mise en valeur des ressources naturelles identifiées est autorisée. Les constructions et installations autorisées seront déterminées dans le cadre d'une autorisation ICPE.

Dans le cadre de l'autorisation précitée pourront être autorisées Les constructions et installations destinées à l'activité extractive du secteur primaire nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

H. Eléments à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage (arbre isolé), les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, peuvent évoluer dans les limites des prescriptions définies ci-après.

1. Dispositions applicables aux éléments du patrimoine bâti :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches de cheminées anciennes seront conservées dans la mesure du possible. Elles seront restaurées en gardant leur architecture et les matériaux d'origine

2. Dispositions applicables aux éléments du patrimoine naturels :

- Les éléments arbres inventoriés et existants à partir de la date d'approbation du règlement sur le territoire sont à préserver. Toute suppression totale ou partielle d'un arbre identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'examen de la demande est effectué au regard de la qualité du sujet et de l'impossibilité de réaliser le projet sans supprimer partiellement ou totalement l'arbre inventorié.

3. Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (puits, lavoirs, etc.) :

- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément **peut** être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

4. Dispositions applicables aux éléments de patrimoine de type murs traditionnels :

- Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, notamment ceux ceinturant le cimetière des églises, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. Les chaperons béton seront évités et un couronnement sobre de caractère traditionnel sera conservé.

Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

I. Eléments à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Dispositions applicables aux éléments bocagers identifiées au règlement graphique :

Les éléments bocagers (haies, talus et bosquets) inventoriés et existants à partir de la date d'approbation du règlement sur le territoire sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et sont préservés à ce titre. Toute demande de suppression totale ou partielle des éléments bocagers précités fera l'objet d'une déclaration préalable. L'examen de la demande est effectué au regard de la préservation du maillage bocager, de l'amélioration de la qualité de l'eau, de la validation des paysages et de la présentation de la biodiversité. Les modalités d'examen de compensation sont définies dans la charte de gestion et de préservation du bocage de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel – Normandie, et après avis des commissions bocage locales.

Ce règlement vient en complément des autres réglementations pouvant être en vigueur.

2. Dispositions applicables aux zones humides, relevé non exhaustif au règlement graphique :

a) Eléments de contexte :

Dans les périmètres des SAGE Couesnon et Sélune, les zones humides reportées au règlement graphique correspondent aux zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. Ces études ont été réalisées par les SAGE.

Dans le périmètre du SAGE Sée et côtiers Granvillais, les zones humides reportées au règlement graphique correspondent aux zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009. Ces études ont été réalisées par le syndicat mixte des côtiers granvillais et par la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie.

L'intégration des communes dans les périmètres des différents SAGE est :

- **SAGE Couesnon** : Aucey-la-Plaine, Beauvoir, Le Mont-Saint-Michel et Sacey sur tout leur territoire, ainsi que Huisnes-sur-Mer, Tanis et Pontorson pour partie
- **SAGE Sélune** : Céaux, Courtils, Crollon, Ducey – Les Chéris, Juilley, Le Mesnil-Ozenne, Marcilly, Poilley, Pontaubault, Précey, Saint-Quentin-sur-le-Homme et Servon sur tout leur territoire, ainsi que Huisnes-sur-Mer, Isigny-le-Buat, Le Val-Saint-Père, Saint-Loup, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Ovin, Saint-Senier-sous-Avranches, Tanis et Pontorson pour partie (Isigny-le-Buat et Saint Loup quasi intégralement dans le périmètre de ce SAGE)
- **SAGE Sée et Côtiers Granvillais** (en cours d'élaboration) : Sartilly Baie Bocage, Avranches, Bacilly, Le Grippon, Chavoy, Dragey-Ronthon, Genêts, La Godefroy, La Gohannière, Le Luot, Lolif, Marcey-les-Grèves, Ponts, Saint-Brice, Saint-Jean-de-la-Haize, Saint-Jean-le-Thomas, Subligny et Vains sur tout leur territoire, ainsi qu'Isigny-le-Buat, Le Val-Saint-Père, Saint-Loup, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Ovin, Saint-Senier-sous-Avranches et Le Parc pour partie.
- **SAGE Sienne, Souilles, Côtiers Ouest du Cotentin** (en cours d'élaboration) : Partie nord du territoire de la commune de Le Parc

b) Dispositions réglementaires applicables :

SAGE Couesnon :

La destruction des zones humides inventoriées localement et cartographiées à l'échelle cadastrale, soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés

SAGE Sélune :

Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau), ou relevant de la législation relative aux installations classées (article L.511-1 du Code de l'environnement), sont interdits, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitants, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments d'activité économique et d'ouvrages connexes ;
- L'existence d'un projet autorisé par déclaration publique ;
- La nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

SDAGE Seine-Normandie (pour les communes intégrées dans les périmètres du SAGE Sée et du Sage Siennes Cotiers Ouest du Contentin)

Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées :

- La mise en œuvre du principe « éviter, réduire et compenser » ;
- L'identification et la délimitation de la zone humide (articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en 2009) ;
- L'analyse des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et à l'échelle du bassin versant de masse d'eau ;
- L'estimation de la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration...);
- L'examen des effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou du bon potentiel ;
- L'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur les zones humides, le projet présenté a été retenu.

Afin d'atteindre l'objectif précité, pour contrebalancer les dommages causés par la réalisation des projets visés ci-avant et ainsi éviter la perte nette de surface et des fonctionnalités des zones humides, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée.

Dans les autres cas, la surface de compensation est a minima de 150 % par rapport à la surface impactée.

De plus, dans tous les cas, des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides définies ci-après, sont à prévoir.

D'une manière générale, les mesures compensatoires privilégient les techniques « douces » favorisant les processus naturels.

Il est rappelé que, dans le cas de mesures compensatoires portant sur les zones humides et conformément à la réglementation applicable et/ou à la jurisprudence administrative, les précisions apportées dans le dossier de demande portent notamment sur la pérennité des mesures proposées, en particulier sur les aspects fonciers, les modalités de gestion du site et le calendrier de mise en œuvre.

Conformément à la réglementation applicable, la pérennité et l'efficacité de la compensation font l'objet d'un suivi dont la durée sera déterminée par l'autorité administrative en fonction de la nature et de la durée du projet, mais aussi des mesures de compensation, avec restitution régulière à cette autorité.

En cas de dérive, voire d'échec, de tout ou partie des mesures compensatoires, le maître d'ouvrage propose des mesures correctives et adapte en conséquence son dispositif de suivi et d'évaluation.

Il est recommandé que l'autorité administrative chargée du suivi de ces mesures cartographie et établisse un tableau de bord des mesures compensatoires programmées et réalisées.



J. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 **peut**, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

K. Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli par un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, **sans changement d'affectation ou de destination, ni augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur**, ceci même si le règlement d'urbanisme en vigueur ne l'y autorise pas, sous réserve :

- De ne pas être soumis à une Servitude d'Utilité Publique rendant inconstructible le terrain considéré par le projet ;
- De ne pas être soumis à une servitude liée à la protection du patrimoine naturel ;
- De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine bâti : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'ABF s'il est situé en site inscrit, site classé, périmètre des abords d'un Monument Historique, en Site Patrimonial Remarquable ou Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique.
- Que la construction ou l'installation soit compatible avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

L. Risques et nuisances

Les risques présentés dans le PLUi AMSM ont pour source les données open data de l'Etat. Les risques sont amenés à évoluer dans le temps, pour disposer des dernières versions mises à jour, nous vous conseillons de vous rendre sur les sites de l'Etat en lien avec les risques tels que Géorisques ou Carmen.

Les cartographies liées à ces risques sont à retrouver dans les règlements graphiques complémentaires.

1. Risque de submersion marine

- a) Sur le territoire de Pontorson/Beauvoir/Le Mont-Saint-Michel/Huisnes-sur-Mer/Aucey-la-Plaine/Sacey
Principes généraux

Zone d'aléas très forts :

- les constructions nouvelles sont interdites.
- 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 d'aléas forts :

- Les constructions nouvelles sont interdites,
- Les extensions de constructions existantes ainsi que la construction à usage agricole de stockage (sans augmentation de vulnérabilité) et les bâtiments activités agricoles liées à lamer dans zone autorisée pourront être admises, sans création de sous-sol et avec création d'un niveau refuge

Zone d'aléas moyens :

- Les constructions nouvelles ne sont admises, sous conditions, que dans les espaces urbanisés (absence de sous-sol et création d'un niveau refuge)
- Seules les extensions pourront être admises sous conditions, en dehors des espaces urbanisés

Zones d'aléas faibles :

- Tous les aménagements et constructions pourront être autorisés avec des recommandations.

- b) Sur le reste du territoire

Dans les zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les zones situées entre zéro et un mètre au-dessous du niveau marin de référence, ainsi que dans les zones situées à moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence, les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions, sont admises, dans la limite des éléments autorisés dans le règlement de chaque zone concernée par ce risque, à conditions que le projet comporte un niveau refuge et/ou d'ouverture sur le toit au-dessus de la cote des hauteurs d'eau maximales identifiées sur la parcelle et qu'il n'y ait pas d'aménagement en sous-sol.

2. Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Il est rappelé que le PPRI de la Sélune a été approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2019 et s'applique sur les communes de : Ducey - Les Chéris, Poilley, Marcilly, Saint Quentin sur le Homme, Isigny-le-Buat. Ce PPRI a valeur de servitude d'utilité publique.

Il est rappelé que le PPRI de la Sée a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2007 et s'applique aux communes de : Marcey-les-Grèves, Saint-Jean-de-la Haize, Avranches, Ponts, Saint- Senier-sous-Avranches, Saint-Brice, La Gohannière.

A l'intérieur des zones soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Les constructions de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Les exhaussements du sol sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

3. Risque lié à la présence de cavités souterraines

Des cavités artificielles dans la ville d'Avranches sont identifiées :

- Entre le jardin de l'Evêché, et le boulevard Joseau Marigné. C'est un ancien aqueduc.
- Rue du Docteur Gilbert

Par ailleurs, le DDRM signale aussi ce risque sur les communes d'Isigny-le-Buat, et du Mont-Saint-Michel sans les localiser.

Tout pétitionnaire dont le projet est situé en zone de risque lié à la présence de cavités souterraines (Avranches, Mont-Saint-Michel, Isigny-le-Buat) devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.

4. Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique

A l'intérieur de ces zones :

- La création de sous-sols est interdite,
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent mettre en place un vide sanitaire,
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs devront prendre en compte la nature et l'importance du risque et recueillir l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

5. Risque de mouvements de terrain lié à la chute de blocs

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ce risque reporté au règlement graphique.

Dans les secteurs soumis au risque de chute de blocs les nouvelles constructions sont interdites à moins de 100m, aval et amont, des secteurs prédisposés.

6. Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

7. Risque radon

Dans les communes à potentiel radon, il est recommandé de réaliser des vides sanitaires dans le cadre de la réalisation des constructions nouvelles. Les informations détaillées et localisées sur le radon sont disponibles auprès de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire. Les informations détaillées et localisées sur les risques spécifiques, développés ci-dessous, sont disponibles auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie.

8. Risque sismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département de la Manche sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort. Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires.
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques.

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.



M. Stationnement

1. Calcul des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit** être assuré en dehors des voies publiques. Il **peut** être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

Pour les établissements recevant du public, les bureaux et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il **peut** être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne **peut** plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
1° Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
2° Habitation	Logement	1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher	
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitat doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter à la destination et à la	

	Commerce de gros	fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics			
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			

Dans le centre-ville d'Avranches, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement pour les opérations permettant de participer à la résorption de la vacance, ainsi que pour les projets de renouvellement urbain. Le nombre de places nécessaire sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Par ailleurs, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

2. Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

• Installations neuves ouvertes au public :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

• Installations existantes ouvertes au public :

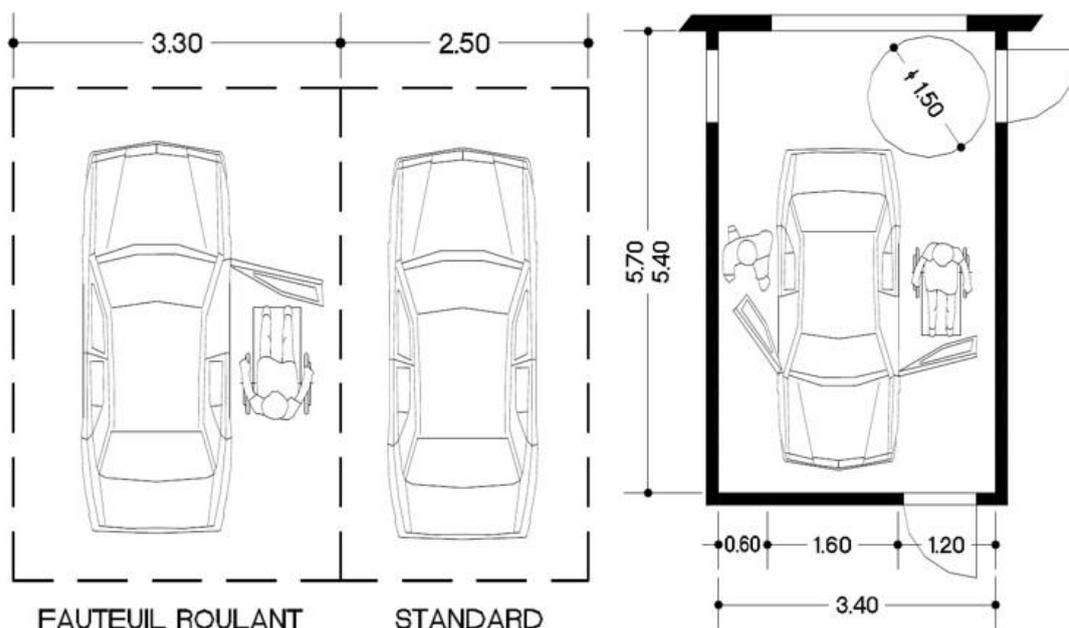
Le nombre de places à aménager sur le parc existant **doit** être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

• Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, **doit** avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.



3. Calcul des places de stationnement pour les vélos

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, pris pour application du décret du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** être :

- Couvert et éclairé,
- Se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol,
- Être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace **peut** être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos **doit** comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il **doit** être prévu :

- Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

N. Economie d'énergie

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des adaptations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées.

O. Hauteur des constructions

Une limitation des hauteurs maximales autorisées pourra être imposée pour les projets situés en co visibilité avec le Mont Saint Michel. Cette limitation pourra notamment être exprimée en fixant

la hauteur maximale au niveau de celle des constructions proches, en fixant des hauteurs différentes pour les constructions implantés sur les terrains en pente.

VII. Communes soumises aux dispositions de la loi Littoral

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent dont notamment les articles du code de l'urbanisme suivants :

Article L121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Article L121-10 du Code de l'Urbanisme : « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Article L121-11 du Code de l'Urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Article L121-12 du Code de l'Urbanisme : « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »

Article L121-13 du Code de l'Urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. »

Article L121-16 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...). »

Article L121-17 du Code de l'Urbanisme : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.»

VIII. Linéaires commerciaux préservés

Sur les communes de Avranches et Sartilly Baie Bocage sont repérées au règlement graphique, au titre de l'article R.151-37, les voies où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les rez-de-chaussée commerciaux et vitrines situées sur ces linéaires devront être conservés. Leur changement de destination en habitation est interdit.

IX. Patrimoine archéologique

Sur la commune d'Avranches a été pris en 2004 un arrêté préfectoral portant délimitation d'un zonage archéologique. Il contient les parcelles cadastrées :

Section AL : 144 à 185, 190, 191, 192, 197, 207, 208, 297, 298, 311, 312, 316, 323, 324

Section AP : intégralité de la section

Section AR : intégralité de la section

Section AT : 23 à 49, 54 à 60, 68 à 75, 78, 81 à 96, 151 à 153, 156, 162, 163, 171, 172, 173, 191 à 194, 204 à 207, 211, 226, 227, 246 à 253, 206 à 264

Toutes les demandes de PC, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de création de ZAC devront être transmises aux services de la Préfecture de Région.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent :

Une zone Uh qui correspond aux centre-bourgs et bourgs des communes définissant leur caractère de centralités. Il présente un tissu urbain traditionnel dense, homogène et généralement continu autour duquel s'est greffée une extension de type pavillonnaire, de densité modérée, et généralement discontinue. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Uh comporte des dispositions spécifiques de hauteur maximale des constructions sur la partie centrale de Avranches.

Une zone Ue qui correspond aux constructions et installations à caractère public ou d'intérêt collectif implantés dans les agglomération et villages

Une zone Ur qui correspond au territoire insulaire du Mont-Saint-Michel.

Une zone Ut qui correspond aux constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités de services touristiques où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels et autres hébergements touristiques y compris les campings.

Une zone Uz qui correspond aux activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel. Il est destiné aux activités susceptibles de générer des risques et des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.

I. Affectation et destination des constructions

A. Article U1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

1. Destination et nature des constructions autorisées

a) En tous secteurs

Sont autorisées :

- La reconstruction après sinistre.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'extension des bâtiments existants

b) En secteur Uh

Sont autorisées

- Les constructions et installations à destination d'habitation (logements et hébergement) et les activités compatibles avec l'habitat,

c) En secteur Ue

Sont autorisés

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

d) En secteur Ut :

Sont autorisés :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités de services touristiques où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels et autres hébergements touristiques y compris les campings.

e) En secteur Uz

Sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination de commerces et d'activités de services, et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,

2. Destination et nature des constructions soumises à conditions particulières

En dehors des espaces urbanisés, est interdite dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

a) En secteurs Uh et Ur

Sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et leurs extensions, sous réserve :
 - D'être compatibles avec l'habitat ;
 - De nécessités de fonctionnement compatibles avec les ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public ;
 - De ne pas porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des personnes et des biens ;
 - De s'insérer, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation à l'environnement architectural, urbain et paysager existant.
- Les extensions des constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités existants incompatibles avec la destination et la nature des constructions autorisées dans le secteur, sous réserve :
 - De nécessités de fonctionnement compatibles avec les ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public ;

- De ne pas porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité des personnes et des biens ;
- De s'insérer, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation à l'environnement architectural, urbain et paysager existant.
- Les changements de destination des constructions et installations existantes, sous réserve :
 - D'être compatibles avec la destination et la nature des constructions autorisées dans le secteur.

b) En secteur Ut

Sont autorisées

- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités de services touristiques où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques y compris les campings.

c) En secteur Uz

Sont autorisées :

- Les constructions à destination de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable et nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations et ouvrages techniques à destination d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :
 - D'être intégré au bâtiment principal d'activités,
 - Que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité,
 - Qu'ils ne soient pas édifiés avant la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités auxquels ils se rattachent.
- Les constructions à destination de local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est indispensable et nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations et ouvrages techniques à destination d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :
 - D'être intégré au bâtiment principal d'activités,
 - Que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- L'extension des constructions à destination d'habitation, sous réserve :
 - De ne pas aboutir à la création d'un second logement.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation, sous réserve :
 - D'être situées sur l'unité foncière de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les dépôts de matériels et de matériaux, sous réserve :
 - D'une bonne intégration, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation, à l'environnement architectural, urbain et paysager.

d) En tous secteurs

Sont autorisés :

- Les affouillements, nivellements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - Qu'ils soient rendus indispensables et nécessaires à des opérations ou travaux d'intérêt collectif et de services publics,

- Qu'ils soient rendus indispensables et nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du secteur,
- Qu'ils soient justifiés pour la réalisation des constructions dont la destination et la nature sont autorisées dans le secteur,
- Qu'ils s'intègrent, du fait de leur situation, caractéristiques, importance ou implantation, à l'environnement architectural, urbain et paysager.

B. Article U2 : Interdiction de construire

Sont interdits en tous secteurs :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article U1.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

C. Article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1. Taille minimale des logements

- a) En tous secteurs
Non réglementé.

2. Diversité commerciale
Non réglementée.

II. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A. Article U4 : Qualité du cadre de vie

1. Implantation des constructions

- a) En secteur Uh

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000m², toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une éventuelle division parcellaire après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit être au moins égale à la moitié de la superficie de l'unité foncière initiale.

Dans le cas d'une division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter de manière à ne pas faire obstacle à la réalisation d'un accès unique mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des constructions.

- b) En secteurs Ue, Ur, Ut et Uz :
Non réglementé

2. Aspect extérieur

- a) En tous secteurs

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse / monomur, béton, ciment, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : bardeau bitumeux (shingle), plaque ondulée opaque ou translucide, carton ou feutre bitumé, etc. ;
- L'emploi des couleurs vives et du blanc pur ;

b) En secteur Uh

• *Façades et ouvertures :*

Pour les constructions traditionnelles ou d'intérêt patrimonial et/ou architectural rénovées et réhabilitées :

- Les projets doivent être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant,
- Les façades et pignons en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservées. L'appareillage et le rejointement des façades et pignons en pierre de pays doivent être réalisés dans le respect de la mise en œuvre traditionnelle. A défaut, l'emploi en façades et en pignons d'un bardage ou de matériaux recouverts d'un enduit de ton neutre ou naturel doit s'harmoniser avec les constructions traditionnelles,
- L'équilibre dans l'ordonnement de la façade doit être recherché en respectant les rapports de proportion et les axes de composition des ouvertures des constructions traditionnelles,
- Les menuiseries et volets doivent être choisis en cohérence avec les menuiseries des constructions traditionnelles (aspect et couleur des matériaux),

Pour les extensions et les annexes :

- Les façades et pignons doivent être réalisés en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement paysager.

• *Toitures :*

- 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,
- Pour les toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise ou, à défaut, un matériau dont la mise en œuvre, l'aspect et la couleur restituent celui de l'ardoise. D'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- Pour les constructions neuves, les fenêtres de toit et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

- Pour les extensions et les annexes des constructions traditionnelles et neuves, les toitures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement paysager.

c) En secteur Ur

Il conviendra de se rapprocher des services chargés de la gestion des sites et monuments protégés

d) En secteurs Ue et Uz

Non réglementé.

3. Dimensions des constructions

a) En tous secteurs

Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

b) En secteurs Uh, Ue et Ut

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est établie comme suit :

	Uh	Pôles*
A l'égout	9 m	12 m
A l'acrotère		
Au faitage	12 m	19 m

**La réalisation de constructions aux cotes maximum établies ci-dessus pour les communes du Pôle urbain majeur et des pôles d'appui sera à justifier au regard de l'environnement urbain du terrain sur lequel elle est implantée.*

La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) est limitée à 12 mètres au faitage.

c) En secteur Ur

Il conviendra de se rapprocher des services chargés de la gestion des sites et monuments protégés

d) En secteur Uz

Non réglementé.

4. Alignement sur la voirie

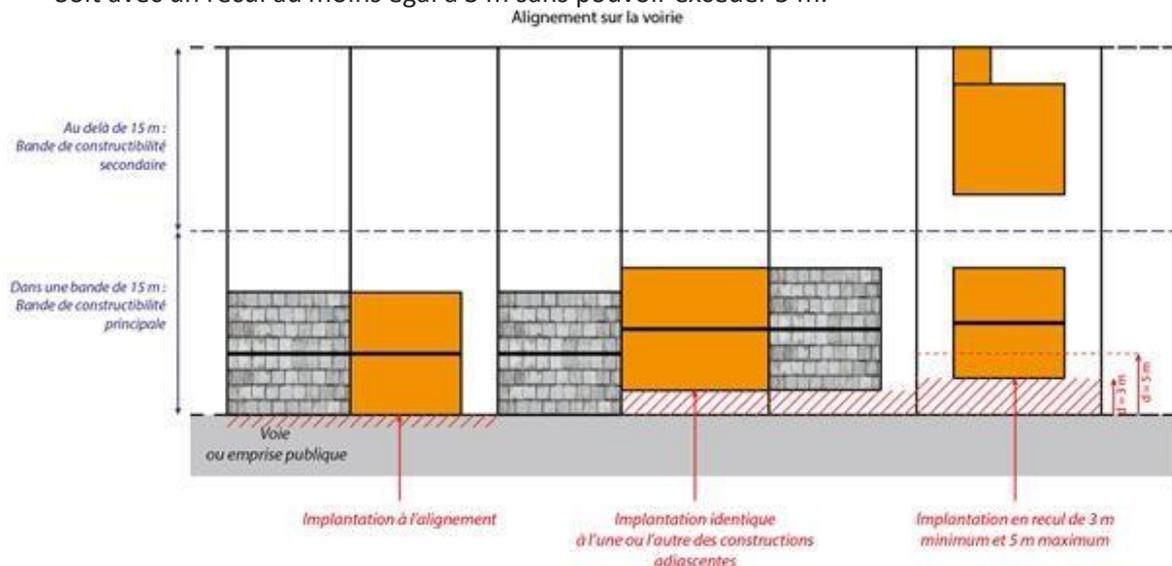
a) En secteur Uh

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. Une implantation en recul de l'alignement peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue par des éléments tels que des bâtiments ou clôtures en harmonie avec les clôtures existantes, pouvant être employés conjointement.

En bordure des voies ne présentant pas d'ordonnancement des façades, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées à l'alignement ;

- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées en recul ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.



b) En secteur Ur

Il conviendra de se rapprocher des services chargés de la gestion des sites et monuments protégés

c) En secteur Ue et Ut

Il n'est pas fixé de règle particulière

d) En tous secteurs

Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.

5. Distance sur les limites séparatives

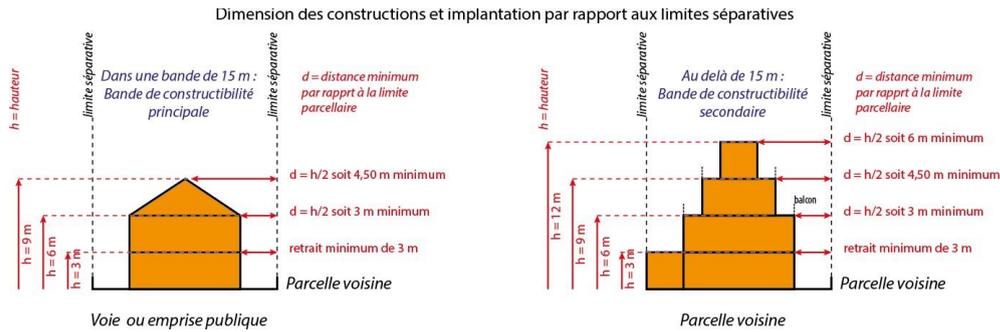
a) En secteur Uh

Dans la bande de constructibilité principale, comprise entre 0 et 15 m de la voirie, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie,
- Soit en limites séparatives latérales, soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche **doit** être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère, lorsqu'elles sont édifiées en recul de la voirie,

En dehors de la bande de constructibilité principale, au-delà de 15 m de la voirie, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives latérales,
- soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche **doit** être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère.



Dans tous les cas, en limites de fond de parcelles, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur n'exécède pas 3 m.
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faîtaage ou à l'acrotère.

Les extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelles, dans la mesure où leur hauteur n'exécède pas 3 m au faîtaage ou à l'acrotère et leur surface n'exécède pas 20 m².

b) En secteur Ue et Ut

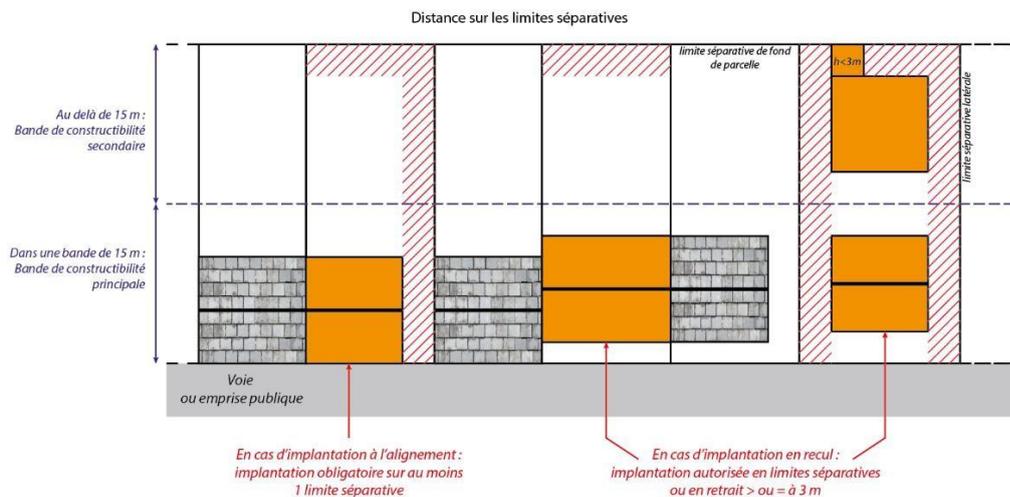
Il n'est pas fixé de règle particulière

c) En secteur Ur

Il conviendra de se rapprocher des services chargés de la gestion des sites et monuments protégés.

d) En tous secteurs

Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.



6. Aménagement des abords

a) Clôtures :

- En tous secteurs

Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les murs anciens en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservés et entretenus.,

En front de rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale à laquelle elles se rapportent.

L'entretien et la restauration des murs anciens en pierre de pays d'une hauteur supérieure sont admis.

Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

b) Plantations :

- *En tous secteurs*

Les plantations d'arbres et de haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces verts communs paysagers, hors voirie et stationnement, représentant au moins 10 % de la superficie intéressée par l'opération.

Toutefois ces espaces verts communs paysagers peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires, sous réserve de représenter au moins 10% de la superficie de l'ensemble des opérations.

Ces espaces verts communs paysagers doivent participer à la structuration de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération et peuvent comprendre :

- Des espaces verts plantés et paysagers, des aires de jeux, des cheminements doux,
- Des dispositifs de régulation des eaux pluviales à ciel ouvert, accessibles au public.

7. Performances énergétiques et environnementales

- La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).
- La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.
- Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé.

8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

A l'exception des zones Ur et Uz, pour les parcelles de plus de 500m², au moins 25% de leur superficie **doit** être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, stationnement perméable, voie perméable etc.).

B. Article U5 : Densité

Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.

1. Densité minimale à proximité des transports collectifs

Non réglementé.

2. Surface de plancher dans les ZAC

Non réglementé.

3. Dépassement des règles pour l'agrandissement ou la construction d'habitation

Non réglementé.

4. Dépassement des règles pour la réalisation de logements locatifs sociaux

Non réglementé.

5. Dépassement des règles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale

Non réglementé.

6. Dépassement des règles pour la réalisation de logements intermédiaires

Non réglementé.

C. Article U6 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) En tous secteurs

Se référer aux dispositions générales.

2. Stationnement des vélos

a) En tous secteurs

Se référer aux dispositions générales.

III. Equipements et réseaux

A. Article U7 : Caractéristiques des voies de circulation

1. Voirie

Se référer aux dispositions générales à l'exception du secteur Ur.

2. Accès

Se référer aux dispositions générales à l'exception du secteur Ur.

B. Article U8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

1. Alimentation en eau

Se référer aux dispositions générales.

2. Assainissement

Eaux usées : Se référer aux dispositions générales

Eaux pluviales : Se référer aux dispositions générales

3. Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques

Se référer aux dispositions générales

4. Déchets ménagers

Se référer aux dispositions générales



TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser à court ou moyen terme, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser comprennent :

Un secteur 1AUh dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante logement à court ou moyen terme.

Un secteur 1AUx dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante mixte (équipements d'intérêt collectif et de service public, logements afférents, commerces, services,...) à court ou moyen terme.

Un secteur 1AUz dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante économique (activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel) à court ou moyen terme.

Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.

I. Affectation et destination des constructions

A. Article 1AU1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

a) En tous secteurs sont autorisés

- La reconstruction après sinistre.
- Les constructions et installations à destination d'activités compatibles avec l'habitat,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public.
- Les exhaussements et affouillements liés à une construction ou une installation autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

b) En secteur 1AUh

Dans la zone 1AUh, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Habitation
- Commerces et activités de services compatibles avec l'Habitat
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec l'habitat
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

c) En secteur 1AUx

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité des équipements d'intérêt collectif et de service public envisagés sur le secteur.

d) En secteur 1AUz

Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux,
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'extension des habitations, dans une limite de +30% d'emprise au sol

B. Article 1AU2 : Interdiction de construire

a) En tous secteurs

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU1.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

C. Article 1AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle

a) En secteur 1AUh

Le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment rechercher à atteindre le nombre de logements à réaliser.

b) En secteurs 1AUx et 1AUz

Non réglementé.

II. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A. Article 1AU4 : Qualité du cadre de vie

1. Implantation des constructions

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension.

Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie. En tous secteurs, les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de règles.

2. Aspect extérieur

a) En tous secteurs

- *Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte*

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale. Les constructions présenteront un volume simple ou un assemblage de volumes simples perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèle.

- *Façades*

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

b) En secteur 1AUh

- *Toitures*

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.

Pour les toitures à pentes, le matériau de couverture est l'ardoise, en tuile ou, à défaut, un matériau dans les tons ardoise, tuile ou zinc.

Pour les extensions et les annexes des constructions traditionnelles et neuves : les toitures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales auxquelles elles se rapportent et l'environnement paysager.

c) En secteur 1AUz

• *Toitures*

Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

3. Dimensions des constructions

a) En tous secteurs

Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

b) En secteur 1AUh

La hauteur maximale des constructions à usage de logement est établie comme suit :

A l'égout	9 m
A l'acrotère	
Au faitage	12 m

La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités...) n'est pas limitée.

c) En secteurs 1AUx et 1AUz

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faitage ou à l'acrotère.

4. Alignement sur la voirie

a) En tous secteurs

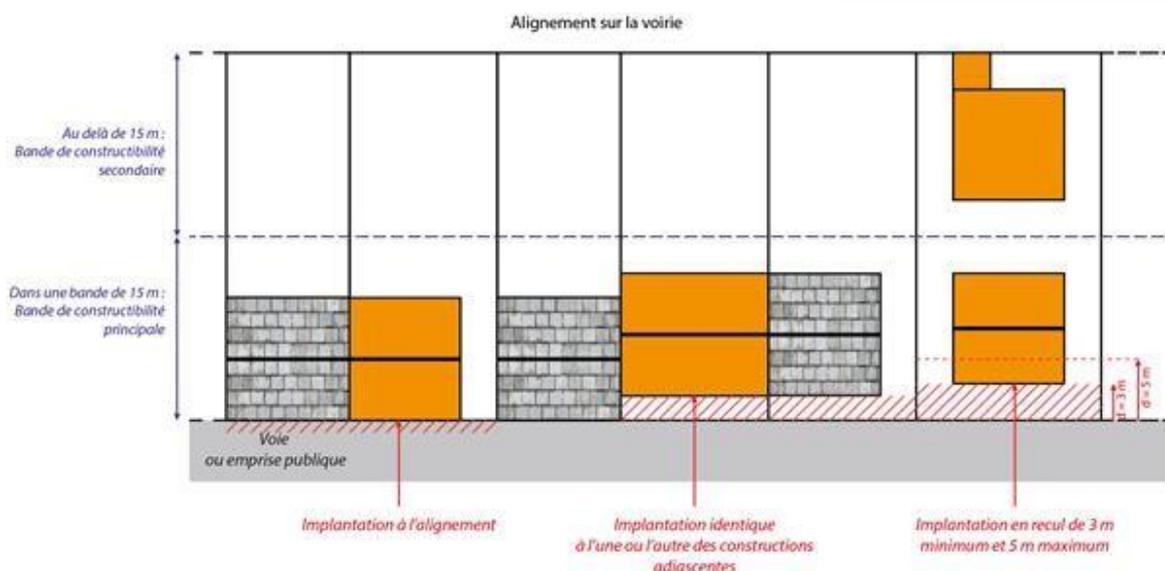
Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.

b) En secteur 1AUh

Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. Une implantation en recul de l'alignement peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue par des éléments tels que des bâtiments ou clôtures maçonnées, pouvant être employés conjointement.

En bordure des voies ne présentant pas d'ordonnancement des façades, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement lorsque les constructions existantes situées de part et d'autre du terrain sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une ou l'autre des constructions existantes situées de part et d'autre du terrain lorsqu'elles sont d'intérêt patrimonial et/ou architectural et elles-mêmes édifiées en recul ;
- Soit avec un recul au moins égal à 3 m sans pouvoir excéder 5 m.



c) En secteur 1AUz

En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :

- 35 mètres de l'axe des RD d'intérêt départemental et structurant
- 15 mètres de l'axe des routes départementales d'intérêt local et cantonal
- 5 mètres de l'axe des autres voies

En dehors des espaces urbanisés, Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe d'une route départementale classée voie à grande circulation et de 100 mètres par rapport aux autoroutes, les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

5. Distance sur les limites séparatives

a) En tous secteurs

Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.

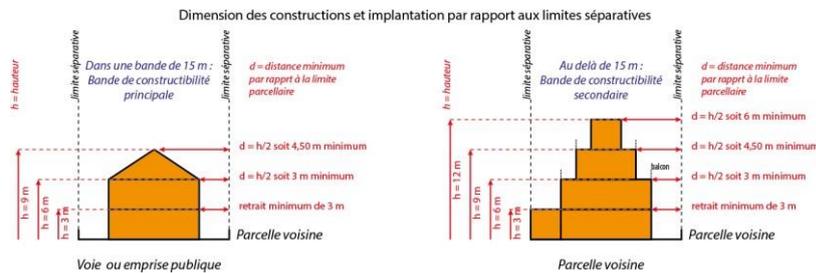
b) En secteur 1AUh

Dans la bande de constructibilité principale, comprise entre 0 et 15 m de la voirie, les constructions doivent être implantées :

- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement de la voirie,
- Soit en limites séparatives latérales, soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère, lorsqu'elles sont édifiées en recul de la voirie,

En dehors de la bande de constructibilité principale, au-delà de 15 m de la voirie, les constructions peuvent être implantées :

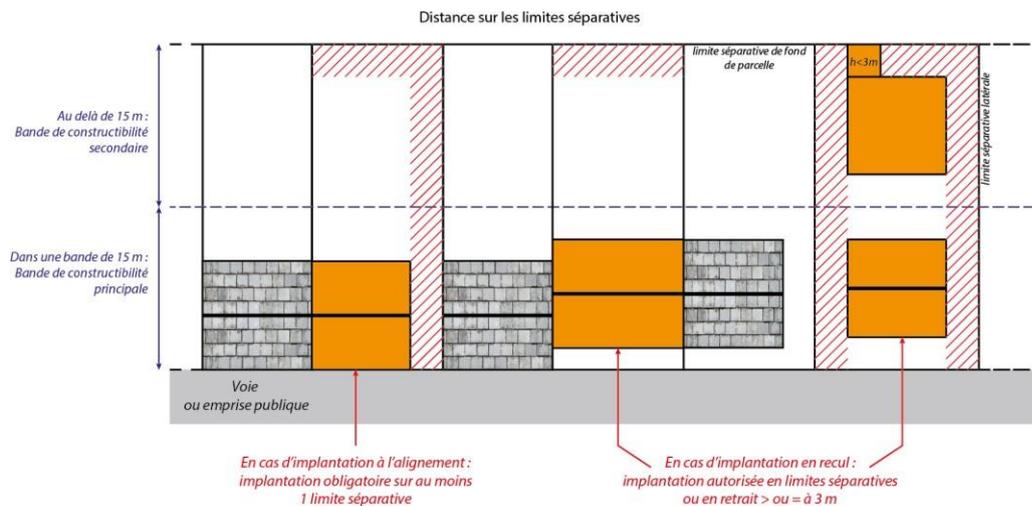
- Soit en limites séparatives latérales,
- soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère.



Dans tous les cas, en limites de fond de parcelles, les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m.
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit $d=h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère.

Les extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelles, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3 m au faitage ou à l'acrotère et leur surface n'excède pas 20 m².



c) En secteurs 1AUx et 1AUz

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus, ...).

6. Aménagement des abords

a) En secteur 1AUh

- *Clôtures*

En bordure de l'espace public, les clôtures devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. En bordure de l'espace public, la hauteur maximale des portails est limitée à 2.00 m et celle des clôtures est limitée à 1.5 m. Cette limitation de hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de clôture existante qui aurait une hauteur supérieure. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). Les haies et talus existants en limite de propriété sont à préserver. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

b) En secteur 1AUx et 1AUz

- *Clôtures*

Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

7. Performances énergétiques et environnementales

a) En tous secteurs

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé.

8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En secteur 1AUh

Pour les parcelles de plus de 400m², les surfaces perméables devront représenter un minimum de 25% de la surface du terrain.

B. Article 1AU5 : Densité

Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.

C. Article 1AU6 : Stationnement

1. **Stationnement des véhicules motorisés**
Se référer aux dispositions générales.
2. **Stationnement des vélos**
Se référer aux dispositions générales.

III. Equipements et réseaux

A. Article 1AU7 : Caractéristiques des voies de circulation

1. **Voirie**
Se référer aux dispositions générales.
2. **Accès**
Se référer aux dispositions générales.

B. Article 1AU8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

1. **Alimentation en eau**
Se référer aux dispositions générales.
2. **Assainissement**
Eaux usées : Se référer aux dispositions générales.
Eaux pluviales : Se référer aux dispositions générales.
3. **Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques**
Se référer aux dispositions générales.
4. **Déchets ménagers**
Se référer aux dispositions générales.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 2AU

Les zones à urbaniser à moyen ou long terme sont dites « zones 2AU ». Sont classés en zone à urbaniser à moyen ou long terme, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les équipements publics existants à proximité immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones 2AU comprennent :

Un secteur 2AUh – Zone à urbaniser à dominante habitat à moyen ou long terme

Un secteur 2AUt – Zone à urbaniser à dominante touristique.

Un secteur 2AUz – Zone d'extension à dominante économique à moyen ou long terme

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, qui devra déterminer les dispositions et le schéma d'aménagement.

Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.

I. Affectation et destination des constructions

A. Article 2AU1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

Peuvent être édifiées sans recourir à une modification du PLU valant ouverture à l'urbanisation, les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

B. Article 2AU2 : Interdiction de construire

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2AU1.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

C. Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

II. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A. Article 2AU4 : Qualité du cadre de vie

1. **Implantation des constructions**
Non réglementé.
2. **Aspect extérieur**
Non réglementé.
3. **Dimensions des constructions**
Non réglementé.
4. **Alignement sur la voirie**
Non réglementé.
5. **Distance sur les limites séparatives**
Non réglementé.
6. **Aménagement des abords**
Non réglementé.
7. **Performances énergétiques et environnementales**
Non réglementé.
8. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**
Non réglementé.

B. Article 2AU5 : Densité

Pas d'emprise au sol minimum ou maximum des constructions.

C. Article 2AU6 : Stationnement

1. **Stationnement des véhicules motorisés**
Se référer aux dispositions générales.
2. **Stationnement des vélos**
Se référer aux dispositions générales.

III. Equipements et réseaux

A. Article 2AU7 : Caractéristiques des voies de circulation

1. **Voirie**
Se référer aux dispositions générales.
2. **Accès**
Se référer aux dispositions générales.



B. Article 2AU8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

1. Alimentation en eau

Se référer aux dispositions générales.

2. Assainissement

Eaux usées : Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales : Se référer aux dispositions générales.

3. Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

4. Déchets ménagers

Se référer aux dispositions générales.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones et secteurs agricoles comprennent :

- **Un secteur A** à dominante agricole,
- **Un secteur Ae** accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **Un secteur Aeq** accueillant un complexe équin,
- **Un secteur At** accueillir des activités touristiques,
- **Un secteur Az** des activités économiques.

Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.

I. Affectation et destination des constructions

A. Article A1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

Dans les communes concernées par la Loi Littoral, les possibilités décrites dans l'ensemble du présent chapitre pourront être limitées au regard des articles L 121-1 à 26 et articles R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme.

a) En tous secteurs :

Sont autorisés :

- La réhabilitation et l'extension des habitations non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire et que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².
 - *S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.*
- Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine,...) sous réserve d'être limité à 70m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35m de l'habitation,
- Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine,...) sous réserve d'être limitées à 70m² d'emprise au sol et d'être construites en continuité de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (de type station d'épuration, cimetière, terrain de sport, transformateur électrique,...) ainsi que les ouvrages techniques (de type lagune,

station de pompage,..) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles ou des paysages,

- La construction d'abri pour animaux, d'une emprise inférieure à 30 m² d'emprise et d'une hauteur maximale de 3m, avec des fondations limitées au strict minimum, à condition que l'abri soit édifié et justifié dans le cadre l'application de l'article R 214-18 du code rural,
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éolienne, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïque au sol,
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

b) En zone A sauf en secteurs Ae, Aeq, At et Az

Les constructions et installations liées à l'exploitation ou l'activité agricole sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des règles spécifiques liées à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole à condition d'être agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole. Pour les constructions nouvelles à destination de logement nécessaire à l'exploitation agricole, il sera recherché une implantation proche des bâtiments existants nécessitant un besoin de présence.

Les constructions nouvelles, les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF,
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- Le changement de destination de bâtiment existant identifié sur le règlement graphique à condition que :
 - Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

c) En secteur Ae :

Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

d) En secteur Aeq :

Les constructions et installations liées à l'activité équine, y compris les changements de destination, sont autorisées aux conditions ci-dessous :

Territoire Avranches Mont Saint Michel - Zones A

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité équine dans le respect des règles spécifiques liées cette activité,
- Les constructions nouvelles et extensions pour un usage de logement nécessaire à l'activité équine à condition qu'elles répondent à un besoin de présence.

e) En zone At

Sont autorisés, dans le cadre de nouvelles constructions, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations à vocation d'accueil touristique, ainsi que les terrains de camping bénéficiant des autorisations d'exploiter requises pour ce type d'activité.

f) En secteur Az

Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les changements de destination, les extensions et les constructions nouvelles correspondant aux destinations ou sous-destinations listées ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,

Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les changements de destination et l'extension des constructions correspondant aux destinations ou sous-destinations listées ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités.

B. Article A2 : Interdiction de construire

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article A1.

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

C. Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

II. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A. Article A4 : Qualité du cadre de vie

1. Implantation des constructions

Se référer aux dispositions générales. Il est rappelé que les dispositions relatives aux reculs des constructions en bordure des autoroute, voie express et route classée à grande circulation ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

2. Aspect extérieur

- *Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte*

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

- *Façades*

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches et de couleurs vives sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti

Les façades de bâti en terre ou à colombage doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

- *Toitures*

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte,), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.

3. Dimensions des constructions

a) En tous secteurs

La hauteur maximale des extensions de constructions à usage de logement ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale. La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, une hauteur différente peut être admise ou autorisée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.

- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).

b) En secteurs Ae et Az

La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère.

c) En secteur Aeq :

La hauteur maximale des constructions liées à l'activité équine est limitée à 15 m au faitage.

4. Alignement sur la voirie

L'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera au minimum de 5 mètres.

En bordure des autoroutes, voies classées à grande circulation et routes départementales, les constructions et installations devront respecter les reculs prévus dans les dispositions générales du règlement.

5. Distance sur les limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus, ...).

6. Aménagement des abords

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

7. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

B. Article A5 : Densité

a) En secteurs Ae et Az

A l'exception des constructions à usage de logement, dans les secteurs Ae et Az, la ou les constructions nouvelles peuvent être réalisées dans la limite d'une :

- Augmentation de 105 m² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m²,
- Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m²

Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi.



III. Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

IV. Equipements et réseaux

A. Article A7 : Caractéristiques des voies de circulation

1. Voirie

Se référer aux dispositions générales.

2. Accès

Se référer aux dispositions générales.

B. Article A8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

1. Alimentation en eau

Se référer aux dispositions générales.

2. Assainissement

Eaux usées : Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales : Se référer aux dispositions générales.

3. Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

4. Déchets ménagers

Se référer aux dispositions générales.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles comprennent :

Un secteur N, à dominante naturelle

Un secteur Nb à dominante naturelle dédié aux bergeries de pré salé

Un secteur Ne à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et de service public

Un secteur Nc à dominante naturelle accueillant un centre d'enfouissement

Un secteur NL à dominante naturelle accueillant des activités de loisirs

Un secteur Np à dominante naturelle accueillant des activités d'hébergement touristique de type camping au sein d'espaces naturels remarquables

Un secteur Nr à dominante naturelle délimitant les espaces naturels remarquables terrestres

Un secteur Nrm à dominante naturelle délimitant les espaces naturels remarquables maritimes

Un secteur Nt à dominante naturelle pouvant accueillir des activités touristiques

Un secteur Nz à dominante naturelle accueillant des activités économiques dans le cadre des dispositions spécifiques prévues par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.

I. Affectation et destination des constructions

A. Article N1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières

Dans les communes concernées par la Loi Littoral, les possibilités décrites dans l'ensemble du présent chapitre pourront être limitées au regard des articles L 121-1 à 26 et articles R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme.

- a) En tous secteurs sauf en secteurs Nr et Nrm, sont autorisés sous conditions :
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (de type station d'épuration, cimetière, terrain de sport, transformateur électrique,) ainsi que les ouvrages techniques (de type lagune, station de pompage,..) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Uniquement dans le cadre de l'opération d'effacement des barrages dans l'emprise de l'ancienne retenue des barrages :
 - Les installations de chantier y compris les installations classées pour le concassage et le recyclage des matériaux et les stocks provisoires de matériaux,
 - Les aménagements de zone de stockage de sédiments,
 - Les travaux de terrassement dans un objectif de remodelage des terrains et de gestion hydraulique.

b) En zone N

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche maritime,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire ;
- La réhabilitation et l'extension des habitations non liées à une exploitation agricole à condition que dans le cas d'une extension le projet ne crée pas plus d'un logement supplémentaire et que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 150 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 100 m².
 - S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'abri pour animaux, d'une emprise inférieure à 30 m² d'emprise et d'une hauteur maximale de 3m, avec des fondations limitées au strict minimum, à condition que l'abri soit édifié et justifié dans le cadre l'application de l'article R 214-18 du code rural,
- Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine, ...), sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation ;
- Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les annexes aux habitations (abri, garage, piscine,), sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol et d'être construites en continuité de l'habitation;
- Le changement de destination de bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique à condition que :
 - Ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.
- Les construction, installations et travaux liés à l'opération de rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel

- Les travaux d'entretien et de restauration écologiques liés aux mesures compensatoires du rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel.

c) En zone Nb

Dans le cadre des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ovine sont autorisés sous réserve que leur localisation ou leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques :

- 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.

d) En zones Nr et Nrm

Peuvent être implantés, dans les conditions prévues par l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, 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 :

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° 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 ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et 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 soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Nr et Nrm peuvent également être autorisés l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

En secteur Nr, peuvent être autorisés les construction, installations et travaux liés à l'opération de rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel, ainsi que les travaux d'entretien et de restauration écologiques liés aux mesures compensatoires du rétablissement du caractère maritime du Mont-Saint-Michel.

e) En zone Np

Sont autorisés :

- La rénovation et l'extension des bâtiments d'activités touristiques et de loisirs existants dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'appropriation du PLU dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs sous réserve que ces implantations respectent les obligations liées au classement du camping ;
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs. Les chemins piétonniers, ni cimentés ni bitumés et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

f) En zone Ne

Sont autorisés :

Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

g) En zone Nc

Sont autorisés uniquement :

Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement technique.

h) En zone NL

Sont autorisés :

- Les équipements et aménagements de loisirs tels que : aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, parcours santé, chemin de découverte, ...
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur de bâtiment et des abords ;
- L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle ;

i) En zone Nt

Sont autorisés :

Dans le cadre de nouvelles constructions, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations à vocation d'accueil touristique, ainsi que les terrains de camping bénéficiant des autorisations d'exploiter requises pour ce type d'activité.

j) En zone Nz

Sont autorisés :

Dans les communes non soumises aux dispositions de la loi Littoral, les changements de destination, les extensions et les constructions nouvelles correspondant aux destinations ou sous-destinations listées ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².

Dans les communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, les changements de destination et l'extension mesurée de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, correspondant aux destinations ou sous-destinations listées ci-dessous sont autorisées :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Entrepôt,

- Bureaux
- Les logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².

B. Article N2 : Interdiction de construire

Sont interdits :

- Les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les constructions et installations non mentionnées à l'article N1
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur.

C. Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

II. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A. Article N4 : Qualité du cadre de vie

1. Implantation des constructions

Se référer aux dispositions générales. Il est rappelé que les dispositions relatives aux reculs des constructions en bordure des autoroute, voie express et route classée à grande circulation ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

2. Aspect extérieur

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

• *Façades et ouvertures*

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches et de couleurs vives sont interdites.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Les façades de bâti en terre ou à colombage doivent être préservées, sauf si une impossibilité technique avérée est rencontrée.

• *Toitures*

Les couvertures des bâtiments doivent utiliser soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé par la construction principale soit des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte, ...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement. Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.

3. Hauteur et densité des constructions :

Zone ou secteur	Hauteur des constructions	Densité des constructions
N	Sans pouvoir excéder la hauteur des constructions existantes, la hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale. La hauteur maximale des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.	Se référer à l'article 1 du présent chapitre
Nb	La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m. Une hauteur inférieure peut être imposée afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines.	Non réglementée
Ne	La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, - Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, 	La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation de 105 m² d'emprise au sol supplémentaire lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m², Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m²
Nc	<ul style="list-style-type: none"> - Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...). 	Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi
NL	Sans pouvoir excéder la hauteur des constructions existantes, la hauteur maximale des extensions des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une augmentation de 30% d'emprise au sol de la ou des constructions existantes. Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi
Np	et 9 m de hauteur totale.	

Nt	La hauteur maximale des constructions autres que l'habitation est limitée à 9 m. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée :	La ou les constructions nouvelles autorisées peuvent être réalisées dans la limite d'une :
Nz	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, - Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines. - Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de 105 m² d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol inférieure ou égale à 300m², Augmentation de 35% d'emprise au sol lorsque la ou les constructions existantes ont une emprise au sol supérieure à 300m² <p>Pour le calcul des surfaces initiales, sont prises en compte les emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi</p>
Nr Nrm	<p>La hauteur des constructions doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, - Garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement naturel et le paysage. 	Les règles de densité sont celles fixées par les articles L 121-24 et R 121- 4 et suivants du code de l'urbanisme

4. Alignement sur la voirie

L'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera au minimum de 5 mètres.

En bordure des autoroutes, voies classées à grande circulation et routes départementales, les constructions et installations devront respecter les reculs prévus dans les dispositions générales du règlement.

5. Distance sur les limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus...).

6. Aménagement des abords

Les haies et talus existants en limite de propriété bâtie sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (voir liste en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures maçonnées devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.

7. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

8. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

B. Article N5 : Densité

Se référer aux dispositions de l'article N4 qualité du cadre de vie.

C. Article N6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

III. Equipements et réseaux

A. Article N7 : Caractéristiques des voies de circulation

1. Voirie

Se référer aux dispositions générales.

2. Accès

Se référer aux dispositions générales.

B. Article N8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux

1. Alimentation en eau

Se référer aux dispositions générales.

2. Assainissement

Eaux usées : Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales : Se référer aux dispositions générales.

3. Electricité, gaz, téléphone et communications électroniques

Se référer aux dispositions générales.

4. Déchets ménagers

Se référer aux dispositions générales.

LEXIQUE

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, ont déterminé la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Camping à la ferme**

Camping déclarés à la mairie portant sur des terrains situés sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant qui peuvent accueillir au maximum 20 campeurs ou 6 emplacements. Il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des campings-cars. Pour mémoire, les campings à la ferme sont soumis à simple déclaration et comportent généralement quelques aménagements sanitaires avec au minimum 1 point d'eau, 1 WC, 1 lavabo et éventuellement 1 douche avec eau chaude.

Ces structures ne peuvent pas bénéficier du classement.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions

en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980 : Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Construction traditionnelle ou d'intérêt patrimonial et/ou architectural**

Les constructions traditionnelles ou d'intérêts patrimoniaux et/ou architecturaux sur le territoire Avranches-Mont Saint-Michel se caractérisent par une typologie du bâti en colombage (terre/bois) ou en pierre, très souvent composé par des chaînages d'angles et des encadrements de baies en pierre de taille (en granite ou en grés) et parfois en brique.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra régler au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

- Essences préconisées pour les haies bocagères

Charme

Châtaignier

Chêne pédonculé

Erbable champêtre

Fusain d'Europe

Houx

Merisier

Néflier

Pommier sauvage

Prunier sauvage

- Essences préconisées pour les parcelles à vocation d'habitat

Les essences suivantes sont recommandées en fonction du type de haies souhaité :

Haies taillées

Charme

Cornouiller sanguin

Erbable champêtre

Fusain d'Europe

Hêtre

Troène commun

Viorne lantane

Viorne obier

Haies vives

Essences recommandées pour les haies taillées

Noisetier

Essences ornementales*

Laurier tin (floraison hivernale)

Cassis fleur

Photinia

Weigelia

Forsythia (tailler de manière suivie)

*Liste non-exhaustive, d'autres essences peuvent être intégrées avec l'appui d'un paysagiste



CHARTRE DE GESTION ET DE PRESERVATION DU BOCAGE

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023

ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63_7-DE



CHARTRE DE GESTION ET DE PRÉSERVATION DU BOCAGE

de la communauté d'agglomération
Mont-Saint-Michel Normandie

dans le cadre des PLUi

•
JUN 2019



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
**MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE**



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
NORMANDIE

PRÉAMBULE

Le bocage, élément identitaire du territoire, contribue à la conservation des sols, à l'amélioration de la qualité de l'eau, au maintien de la biodiversité, à la protection des troupeaux, des cultures et bâtiments des aléas climatiques, etc. Son origine est agraire et domaniale. Le défi est donc de maintenir, restaurer et recréer des espaces bocagers tout en prenant compte les activités socio-économiques du territoire.

La communauté d'agglomération Mont Saint-Michel- Normandie est engagée dans une politique d'aménagement du territoire à travers sa compétence environnement et l'élaboration des documents urbanisme. La Communauté d'agglomération vise à atteindre des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Dans cette optique, le bocage du territoire visé par les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) a été inventorié et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf règlement écrit des PLUi).

Les élus de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie ont alors décidé par la délibération du 31 janvier 2019 la mise en place d'une charte destinée à garantir la gestion durable du bocage et sa préservation. Dans le cadre d'un partenariat étroit entre la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel Normandie, la chambre d'agriculture de la Manche et l'Etat, avec l'association d'acteurs du territoire, cette charte a été coconstruite par les membres du comité communautaire pour le bocage en intégrant les points de vue de toutes les parties prenantes. La charte permet à tous les acteurs potentiels d'avoir un socle de références communes, en vue de protéger et de développer le bocage, non en tant que paysage-relique, mais bien dans une perspective des trois piliers du développement durable (social, économique et écologique).

La charte est applicable sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel - Normandie.

— LES PRINCIPES DE LA CHARTE

Les quatre grands principes de la Charte sont :



Maintien de la densité bocagère sur l'ensemble du territoire communautaire



Augmentation de la qualité du linéaire bocager



Diminution des « zones de fragilité » liées notamment à l'érosion du sol, pour contribuer à l'atteinte du bon état des cours d'eau



Amélioration de la connaissance du bocage

Ces principes ont été validés lors du conseil communautaire du 31 janvier 2019 et partagés avec les acteurs préfigurant le comité communautaire pour le bocage dans les réunions de préparation de la présente charte.

LA GOUVERNANCE DE LA CHARTE

LE COMITÉ BOCAGE COMMUNAUTAIRE, chargé à l'échelle de l'agglomération, de définir la politique communautaire en matière de gestion du bocage, et d'assurer le suivi de cette politique à l'échelle de l'agglomération :

Périmètre d'action : Communauté d'agglomération

Composition :

- 7 élus communautaires représentant notamment les délégations environnement et urbanisme
- 1 représentant / commission locale
- 1 représentant de la Chambre d'Agriculture
- 1 représentant par syndicat agricole (FDSEA, Confédération paysanne, JA50, Coordination rurale etc.)
- 1 représentant par commission locale de l'eau de SAGE
- 1 représentant de la DDTM 50
- 1 représentant de la sous-préfecture
- 1 représentant de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie
- 1 représentant de la Région Normandie
- 1 représentant du Conservatoire des Espaces Naturels
- 1 représentant du Département
- 1 représentant du Parc Naturel Régional Normandie-Maine
- 1 représentant de l'association de boisement de la Baie
- 5 représentants des associations (environnementales, usagers, etc.)

Fréquence de réunions : Au minimum une fois par an

Des personnes ou structures supplémentaires peuvent être invitées à participer au comité bocage communautaire. La composition de ce comité est nommée par le conseil communautaire.

LE COMITÉ BOCAGE RESTREINT, chargé à l'échelle de l'agglomération, de préparer les comités communautaires et de proposer un outil de décision politique rapide et efficace :

Périmètre d'action : Communauté d'agglomération

Composition :

- Élus communautaires : Vice-président à l'environnement, vice-président à l'urbanisme
- Représentants de l'État
- Représentants de la Chambre d'Agriculture

Fréquence de réunions : En préparation des comités communautaires et selon les décisions politiques à rendre concernant le bocage

LES COMMISSIONS BOCAGE LOCALES, chargées de donner un avis sur les dossiers de demandes de travaux sur le bocage, dans le respect des objectifs définis par le comité communautaire et des modalités de la Charte.

Périmètre d'action : Environ les anciens cantons, sur la base des commissions locales existantes

Composition :

- Proposition : nombre maximum de membres : 30
- Élus des communes concernées
- Représentants du monde agricole
- Représentants des associations intervenant sur le territoire concerné : chasse, pêche, randonneurs, environnementalistes, agroforesterie ...
- Représentants de la société civile

Fréquence de réunions : 2 fois / an, avant les travaux bocagers traditionnellement en septembre et janvier



LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DU MAILLAGE BOCAGER

Lors d'un projet d'arasement, le principe « éviter, réduire, compenser » devra être appliqué. En cas de compensation les principes suivants seront appliqués :

- Le maintien voire l'amélioration de la qualité du linéaire compensé sera demandée par les commissions locales quel que soit le cas de compensation, et selon les principes de qualité définis ci-après
- Les éléments bocagers identifiés au titre de la PAC - Bonnes conditions agro-environnementales – fiche 7 (BCAE 07) sont compensés au 1 pour 1, sauf pour les cas de suppression prévus par la réglementation, et sous réserve d'évolution de la BCAE 07,
- Pour les autres éléments bocagers identifiés uniquement au titre du Code de l'urbanisme, les commissions locales seront garantes de l'application de la compensation à linéaire équivalent ou à fonction environnementale équivalente,
- En cas d'impossibilité de création de nouveau linéaire sur le parcellaire du déclarant, la plantation d'un talus nu existant peut participer à la compensation.



La création d'un accès aux parcelles dans une limite de 10 mètres est soumise à déclaration préalable, sans compensation. Autant que possible, les accès en bas de parcelle doivent être évités. Il n'est pas imposé de compenser sur la parcelle où se situe l'arasement, mais il est fortement souhaitable qu'elle se fasse dans le même bassin versant, notamment pour les haies et talus anti-érosifs.

La charte pourra être modifiée pour intégrer des dispositions en matière de gestion territoriale du bocage, de gestion différenciée en fonction de la densité, et des évolutions réglementaires.

Quel type de déclaration le demandeur doit déposer ?

	Déclaration de destruction relative à la BCAE07 (PAC)	Déclaration préalable relative à l'article L151-23 (Loi Paysage)
Ma haie est identifiée uniquement au titre de la BCAE 07	✓	
Ma haie est identifiée uniquement au titre de l'urbanisme (L151-23)		✓
Ma haie est identifiée au titre de l'urbanisme (L151-23) et de la BCAE 07	✓	✓

Attention, d'autres réglementations peuvent s'appliquer aux éléments bocagers : Code rural (exemple de l'aménagement foncier), sites classés, périmètre des monuments historiques, Natura 2000, etc.

Les techniciens bocage de la Chambre d'agriculture et de la communauté d'agglomération peuvent être consultés pour une aide technique en amont des déclarations.

Un travail est en cours pour expliquer les démarches de déclarations.

L'INVENTAIRE PERMANENT

Afin que les connaissances sur le bocage du territoire de la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel - Normandie soient au plus proche des réalités de terrain, chaque modification du maillage bocager sera intégrée à l'inventaire. Il sera mis à jour régulièrement grâce aux connaissances du territoire et aux déclarations préalables (voir le règlement et l'annexe) liées aux modifications du maillage bocager. En parallèle, les haies, talus et bosquets créés dans le cadre des différents programmes de replantation qui existent sur le territoire de la communauté d'agglomération seront également intégrés.



QUALITÉ DU BOCAGE

La haie en compensation sera en priorité plantée avec des essences locales champêtres en mélange. Les espèces exotiques (thuyas, laurier palme, bambou, érable sycomore, robinier faux acacia, etc.) ainsi que les espèces exotiques envahissantes sont interdites.

La qualité du bocage peut s'apprécier en fonction des rôles, des intérêts des haies et des usages. La multifonctionnalité des haies est clairement identifiée :



INTÉRÊTS AGRICOLES

- Incidence positive sur les rendements
- Protection des cultures : par la faune auxiliaire et par l'effet brise vent
- Protection des animaux au pâturage
- Délimitation du parcellaire
- Préservation de la fertilité des sols



INTÉRÊTS ENVIRONNEMENTAUX

- Maintien et restauration de la biodiversité
- Participation à la Trame verte
- Protection de la qualité de l'eau
- Conservation des sols
- Rôle tampon dans les inondations



INTÉRÊTS PAYSAGERS

- Cadre de vie de qualité
- Élément identitaire fort au sein du territoire
- Élément de structuration et d'aménagement du paysage
- Intégration paysagère des bâtiments et habitations



INTÉRÊTS ÉCONOMIQUES

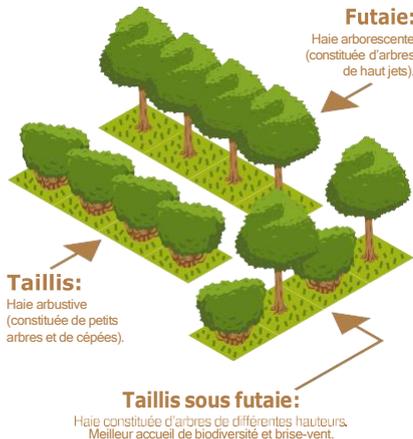
- Production de bois (œuvre, chauffage, paillage, etc.)
- Production de baies et de fruits
- Tourisme vert
- Cynégétique

La compensation à fonction environnementale a minima équivalente pourra donc être adaptée en fonction :

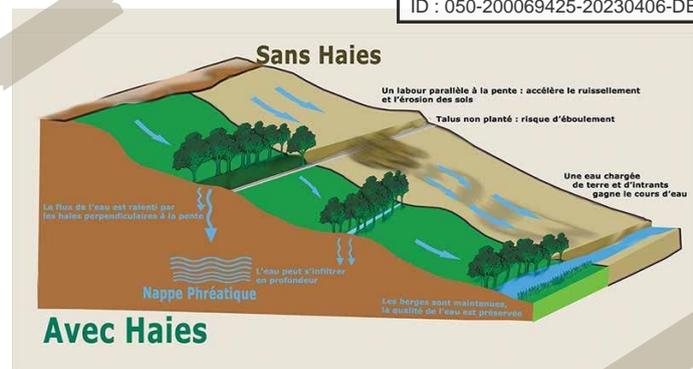
- De la typologie de la haie (multi ou mono strate, multi ou mono spécifique)
- Du caractère anti-érosif
- De la connectivité au maillage existant afin d'assurer les continuités écologiques
- Des rôles recherchés en fonction du contexte (brise-vent, intégration paysagère, etc.)



QUEL TYPE DE HAIE ?



©Guide d'entretien - Syndicat du Blavet



©Fougères Agglomération

RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION :

La mise en œuvre de la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » sur le plan écologique constitue une obligation juridique. Les maires des communes ayant qualité d'officiers de police judiciaire, ils ont l'obligation d'informer le procureur de la République de toute infraction constatée. Il pourrait en être ainsi de l'arasement d'un élément bocager sans déclaration préalable. Une amende conséquente pourrait alors s'ensuivre (article L 480-4 du Code de l'urbanisme).

En cas de doute sur le respect de la réglementation relative aux éléments bocagers et dans le but de résoudre tout litige par la voie amiable, il convient de se rapprocher du maire de sa commune ou, à défaut, de la commission bocage locale ou de la DDTM.

ENTRETIEN DU BOCAGE :

L'entretien du bocage est primordial pour préserver au mieux la biodiversité et ses fonctionnalités. Il doit être réalisé de façon raisonnée et durable pour la régénération naturelle et la pérennisation des haies.

Préconisations d'entretien :

- **Ne pas confondre taille régulière et taille « au carré »** ; cette dernière est trop intense, elle limite la floraison l'année suivante et ne permet pas d'obtenir une haie pluristratifiée bénéfique à la biodiversité
- **Tailler de la même façon les deux côtés de la haie** afin de conserver son équilibre. Une taille latérale trop sévère conduit à une perte de qualité et de fonctionnalité de la haie
- **Tailler les haies du 1^{er} août au 31 mars**, c'est-à-dire en dehors des périodes de nidification et avant la montée de la sève. Préférer la fin de l'hiver, une fois que les baies ont été consommées
- **Suspendre les interventions de taille durant les périodes de gel intense ou de fortes pluies**
- **Pour une gestion sur le long terme et pour la régénération de la haie, proscrire le passage au lamier trop fréquent, le débroussaillage au-dessus des talus, l'utilisation de l'épareuse sur les ligneux, le désherbage chimique et le brûlis.**
- **Conserver les arbres morts et creux** qui constituent des habitats pour la faune, sauf s'ils présentent une atteinte à la sécurité des biens et des personnes.



Il n'est pas nécessaire d'effectuer une déclaration pour entretenir sa haie et récolter le bois.

OUTILS

Tronçonneuse :

Outil permettant une taille de précision et la sélection des coupes tout en respectant l'arbre. **Très bon outil.**



Lamier :

Outil permettant une taille rapide des haies grâce à ses lames sur bras articulé. Il ne convient pas à toutes les haies car il laisse des « chicots ».



Épareuse :

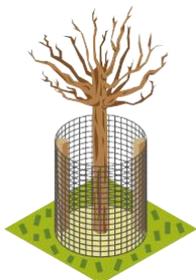
Outil utilisé pour broyer. Il ne convient pas car il éclate les branches et occasionne des dégâts sanitaires.



Pensez à nettoyer les outils, les arbres aussi ont des maladies!

QUAND PLANTER LA HAIE ?

De **janvier à mars**, vers la fin du repos végétatif.



Pensez à protéger les plants du gibier!



Attention à la concurrence !
Si les herbes et broussailles poussent plus vite que le plant, celui-ci risque de se faire étouffer par manque de lumière. Il faut donc débroussailler autour des plants les premières années.

Une fois le plant plus haut que les herbes, plus besoin de débroussailler ! En effet, le manque de lumière des branches basses les fera tomber et vous évitera un élagage futur ! Et la faune vous dira merci !

QUAND ENTREtenir LA HAIE ?

De **août à mars** durant le repos végétatif, moment où la plante se préserve pour le printemps.



Attention, si le bourgeon s'ouvre, c'est trop tard!



TAILLE DE FORMATION

À réaliser à partir de la 3^e année en fonction de la vigueur des plants.

C'est la première taille qui donne la forme définitive de l'arbre.

BONNE COUPE

La coupe d'élagage:

Le bourgeon cicatriciel permet à l'arbre de se protéger. Il faut donc couper de biais légèrement au dessus.

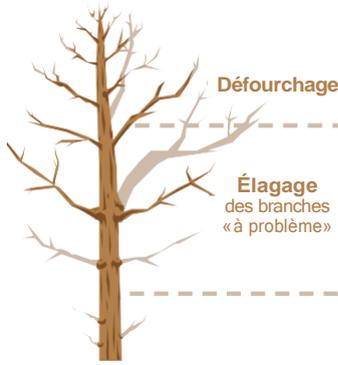


Toujours mettre la lame du sécateur côté tronc !



Les autres coupes laissent des blessures qui ont du mal à cicatriser et qui peuvent s'infecter !



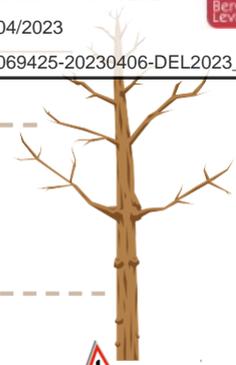


ARBRE DE HAUT JET

Chêne, hêtre, érable, merisier...

À réaliser tous les 10-15 ans (selon les espèces).

Réaliser une croissance droite du fût pour une valorisation en bois bûche ou en bois d'œuvre.



*Préservez le rapport 2/3 feuillu et 1/3 tronc.
Au minimum 50-50.*

Émondage

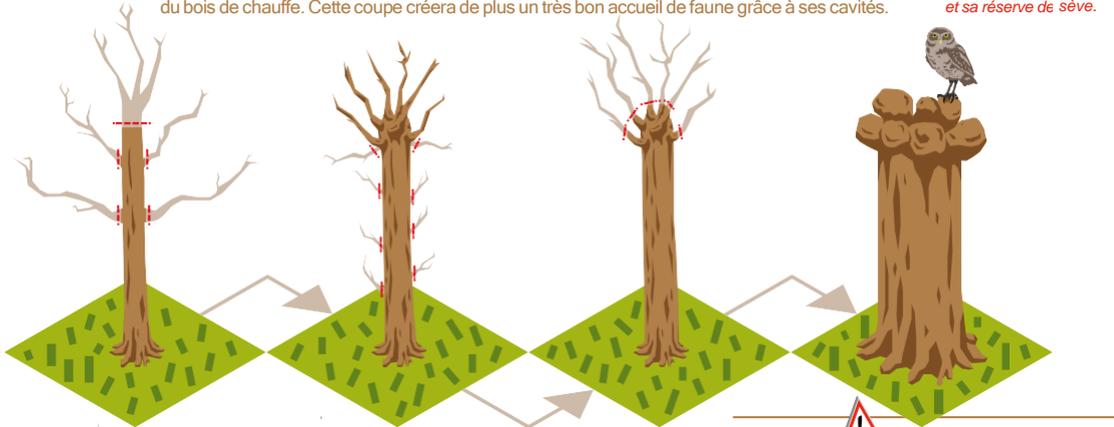
ARBRE TÊTARD

Toutes espèces à quelques exceptions près...

Première coupe à réaliser lorsque le diamètre du tronc est d'environ 10 cm pour lui donner sa forme «têtard» puis entretien régulier sans dépasser 9 ans entre les coupes.

Réaliser un recépage en hauteur pour éviter le broutage des pousses par les animaux et donner du bois de chauffe. Cette coupe créera de plus un très bon accueil de faune grâce à ses cavités.

Restez régulier sur les coupes pour ne pas perturber l'arbre et sa réserve de sève.



ARBRE EN CÉPÉE

Noisetier, charme, châtaignier, frêne...

À réaliser tous les 10 ans (selon les espèces).

Étoffer l'arbre pour réaliser un bourrage de la haie pour un meilleur brise-vent et une valorisation en bois de chauffe.

Coupez au plus bas pour mieux faire réagir le plant.

Une cépée peut vivre plusieurs centaines d'années!



FAVORISER LA RÉGÉNÉRATION NATURELLE DES TALUS NUS

Il est préconisé de ne pas débroussailler mécaniquement ou à l'aide de produits chimiques de synthèse le dessus des talus afin de permettre la régénération naturelle de ligneux (arbres, arbustes) sur celui-ci. Le développement de la végétation spontanée passe par le développement d'essences pionnières qui sont les premières à coloniser les espaces nus et ouverts à la lumière (ronces, prunelliers, genêts...). Cette étape délicate et parfois jugée inesthétique, prémices de la succession écologique, est nécessaire à la bonne implantation de la future haie. Elle décompacte et enrichit le sol, protège les jeunes plants de la dent des cervidés et elle n'est que transitoire : en quelques années, les arbres et arbustes auront pris le dessus.

VALORISATION DU BOCAGE :

Les initiatives et expériences pour la préservation du maillage bocager sur le territoire seront valorisées auprès des acteurs et du grand public.

Par ailleurs, une valorisation économique du bocage sera recherchée, notamment en matière de chauffage bois avec les collectivités, en s'appuyant sur une étude de la ressource et de ses débouchés.

LES ANNEXES

Définitions

ELÉMENTS VISÉS PAR LES BCAA7 (ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 24/04/2015 – ART.4°)

LA HAIE EST DÉFINIE COMME :

- une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec :
 - une présence d'arbustes, et le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs, etc.)
 - ou présence d'arbres et d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs, etc.)



Haie arbustes à Ponts



Haie arbres et autres ligneux à Ponts

Ne sont pas inclus dans les haies :

- les alignements d'arbres caractérisés par la présence d'une unité linéaire de végétation ligneuse composée uniquement d'arbres (ni arbustes, ni autres ligneux)
- les bosquets : constitués d'un élément non linéaire d'arbres ou d'arbustes : si un élément n'est pas clairement linéaire, il ne sera pas classé comme haie (ou alignement d'arbres)

- avec une largeur maximale de 10 mètres
- ne présentant pas de discontinuité de plus de 5 mètres

ELÉMENTS BOCAGERS PRIS EN COMPTE À L'INVENTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MONT SAINT-MICHEL – NORMANDIE

Le bocage se caractérise par la présence de l'un ou de plusieurs de ces éléments :

- Le talus (levée de terre et/ou de pierres)
- La haie

Selon ces constituants, 2 types de bocage peuvent être dissociés :

- Un bocage de talus, constitué en général d'une levée de terre maçonnée et/ou planté,
- Un bocage à plat

Ne sont pas considérées comme haie bocagère :

- Les arbres isolés, n'étant pas reliés par un talus
- Les ronciers, sans talus



Haie sur talus à Saint-James



Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une déclaration préalable à des travaux ou aménagements non soumis à permis. **Le délai d'instruction de votre dossier est d'UN MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une décision de non-opposition à ces travaux ou aménagements.

• **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.

• **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du mois qui suit le dépôt de votre déclaration, celle-ci remplacera le présent récépissé.**

• **Si vous n'avez rien reçu à la fin du mois suivant le dépôt de votre déclaration, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :**

- affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

• **Attention : la décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

¹ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès que la décision de non-opposition vous est acquise et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux de coupe et abattage d'arbres, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

Cadre réservé à la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une déclaration n°.....
déposée à la mairie le :
par.....

est autorisé à défaut de réponse de l'administration un mois après cette date ². Les travaux ou aménagements pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

² Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

Délais et voies de recours : La décision de non-opposition peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la non-opposition (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

La décision de non-opposition est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.



Déclaration préalable

Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis

Pour les déclarations portant sur une construction ou des travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes ou sur un ravalement, vous pouvez utiliser le formulaire cerfa n° 13703. Pour les déclarations portant sur un lotissement ou une division foncière non soumis à permis, vous pouvez utiliser le formulaire cerfa n° 13702.

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage, ...) de faible importance soumis à simple déclaration.
- Vous réalisez des travaux (construction, modification de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration. (1)

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : à l'Architecte des Bâtiments de France
 au Directeur du Parc National

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs».

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :

Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : Prénom :

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne

veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 9)

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ? Oui Non Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ? Oui Non Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)**Quel que soit le secteur de la commune**

- Lotissement
- Division foncière située dans une partie de la commune délimitée par le conseil municipal²
- Terrain de camping
- Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Durée annuelle d'installation (en mois) :
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- Contenance (nombre d'unités) :
- Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
- Superficie (en m²) :
- Profondeur (pour les affouillements) :
- Hauteur (pour les exhaussements) :
- Coupe et abattage d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément protégé par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone)³
- Modification ou suppression d'un élément protégé par une délibération du conseil municipal
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de trois mois consécutifs
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords d'un monument historique.
- Aménagement d'un terrain pour au moins deux résidences démontables, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à 40 m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'aire d'accueil et terrain familial des gens du voyage recevant jusqu'à deux résidences mobiles

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords d'un monument historique, site classé ou réserve naturelle :

- Installation de mobilier urbain, d'œuvre d'art
- Modification de voie ou espace publics
- Plantations effectuées sur les voies ou espaces publics

Courte description de votre projet ou de vos travaux :Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) :

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre :

4.2 - À remplir pour la déclaration d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un terrain mis à disposition de campeurs**Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ?**Oui Non

Si oui,

- Veuillez préciser la date et/ou le numéro de l'autorisation :

- Veuillez préciser le nombre d'emplacements :

▪ avant agrandissement ou réaménagement :

▪ après agrandissement ou réaménagement :

Veuillez préciser le nombre maximum d'emplacements réservés aux : tentes : caravanes : résidences mobiles de loisirs :

et précisez le nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL :

2 En application de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme

3 Élément identifié et protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En cas de doute, veuillez vérifier auprès de la mairie.

4.3 - À remplir pour la déclaration de coupe et/ou abattage d'arbres

Courte description du lieu concerné :

 bois ou forêt parc alignement (espaces verts urbains)

Nature du boisement :

Essences :

Age : Densité : Qualité :

Traitement : Autres:

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction**5.1 - Nature des travaux envisagés**

- Nouvelle construction
- Travaux ou changement de destination⁴ sur une construction existante
- Piscine
- Clôture
- Autres (précisez) :

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

5.2 - Informations complémentaires

- Type d'annexes : Piscine Garage Véranda Abri de jardin
- Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :
- Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :
 Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro
 Autres financements :
- Mode d'utilisation principale des logements :
 Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) Vente Location
 S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale Résidence secondaire
 Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :
 Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme
 Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale Résidence pour personnes handicapées
 Autres, précisez :
- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :
 1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus
- Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :
 Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires
- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :
 Transport Enseignement et recherche Action sociale
 Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

surfaces de plancher⁵ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ (C)	Surface supprimée ⁸ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ⁹						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

5 Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à 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, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

6 Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

7 Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

8 Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

9 L'activité d'artisan est définie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

5.4 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme ou dans une commune non visée à la rubrique 5.3)

Surface de plancher³ en m²

Destinations ⁴	Sous-destinations ⁵	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (C)	Surface supprimée ⁹ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (E)	Surface totale=(A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m²)							

3 - Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à 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, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

5 - Les sous-destination sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).



5.5 - Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : Après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : m², dont surface bâtie : m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement :

6- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA)
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

- se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- se situe dans les abords d'un monument historique

7 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur

Madame Monsieur Personne morale

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

8 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire la présente déclaration préalable.¹⁰

Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À,

Le :

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

¹⁰ Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.



Références cadastrales : fiche complémen

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Surperficie totale du terrain (en m²) :

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

10/15

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023



ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63_7-DE

Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis

*Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe*

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de déclaration et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,...)¹.

Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [art. R.423-2 a) du code de l'urbanisme].

En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2, DP3 et DP10, doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [art A. 431-9 et A. 441-9 du code de l'urbanisme].

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.

1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

<input type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
---	---

2) Pièces complémentaires à joindre si votre projet porte sur des constructions :

<input type="checkbox"/> DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R.431-10b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431-10a) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte..). Inutile pour un simple ravalement de façade.	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme] À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.	1 exemplaire par dossier

Si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

(En dehors de ces périmètres de protection, ces pièces doivent, par exemple, être fournies pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visible depuis la rue mais elles ne sont pas utiles, par exemple, pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depuis l'espace public).

<input type="checkbox"/> DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]²	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]²	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]²	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP 8-1. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L.151-29-1 et L.152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

¹ Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

² Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

3) Pièces complémentaires à joindre si votre projet porte sur des travaux,

Pièce	à fournir
<input type="checkbox"/> DP9. Un plan sommaire des lieux indiquant, le cas échéant, les bâtiments de toute nature existant sur le terrain [Art. R. 441-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP10. Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :

<input type="checkbox"/> DP 10-1. L'attestation de l'accord du lotisseur [Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

4) Pièces complémentaires à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
-------	--------------------------------

Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques ou dans un coeur de parc national :

<input type="checkbox"/> DP11. Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14, R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet se situe dans un coeur de parc national :

<input type="checkbox"/> DP11-1. Le dossier prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :

<input type="checkbox"/> DP11-2. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :

<input type="checkbox"/> DP12. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU, en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :

<input type="checkbox"/> DP12-1. Un document prévu par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> DP12-2. Un document par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est accompagné d'une demande de dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :

<input type="checkbox"/> DP14. Une note précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :

<input type="checkbox"/> DP15. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

<input type="checkbox"/> DP16. Une copie du contrat ayant procédé au transfert des possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne :

<input type="checkbox"/> DP 16-1. Le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile [Art. R. 431-36 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte, dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), sur des travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuité demeure au sens des articles 524 et 525 du code civil :

Si votre projet porte, dans un PSMV mis à l'étude, sur des travaux susceptibles de modifier les parties intérieures du bâti :

<input type="checkbox"/> DP17. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacun des éléments ou parties faisant l'objet de travaux [Art. R. 431-37 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

<input type="checkbox"/> DP 18. L'attestation assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité, de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité [Art. R. 441-10]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :

<input type="checkbox"/> DP21. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :

<input type="checkbox"/> DP22. L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet nécessite un agrément :

<input type="checkbox"/> DP23. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

**1.3 – Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) :

Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine..... m².

Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs :

Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs :

Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m :

Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol..... m².

1.4 – Redevance d'archéologie préventive :

Veuillez préciser la profondeur du(des) terrassement(s) nécessaire(s) à la réalisation de votre projet

au titre des locaux :

au titre de la piscine :

au titre des emplacements de stationnement :

au titre des emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs :

au titre des emplacements pour les habitations légères de loisirs :

1.5 – Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui Non

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui Non

2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez.

Si oui, la surface de plancher de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ?

Oui Non

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité, indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : m²

La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16)..... m²

La valeur du m² de terrain nu et libre €/m²

Les surfaces de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies (en m²) (17) m²

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date :

3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
<input type="checkbox"/> F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2e alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
<input type="checkbox"/> F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme	
<input type="checkbox"/> F3. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F4. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F5. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F6. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine (19) :	
<input type="checkbox"/> F7. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 ^{er} août 2003	1 exemplaire par dossier

5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro +, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date

Nom et Signature du déclarant

Notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023

ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63_7-DE

N° 51191#04

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Quelle que soit la construction, la ligne doit être remplie. S'il n'y a pas de surface créée, indiquez 0 ou néant. Par surface créée, on entend toute nouvelle surface construite.

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables

Remplissez ce cadre seulement si les surfaces créées ou existantes correspondent aux définitions.

(1) Surface taxable de la construction : cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement. Elle correspond au calcul défini à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme. Vous pouvez consulter la fiche de calcul annexée.

Article R. 331-7 – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80m.

Chaque renvoi (1) indique que la surface est calculée en fonction de cette définition.

Les surfaces démolies ne sont pas déduites de la surface taxable totale créée.

N.B. : La superficie du bassin d'une piscine ne constitue pas une superficie de plancher. Cette superficie doit être déduite de la surface de la construction et devra être déclarée sur la ligne intitulée : «Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine».

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Sont considérées comme des locaux à usage d'habitation, les résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme (yourtes, ...).

(2) Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2 bis) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol)

(3) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes et ne bénéficiez pas d'un financement aidé de l'Etat, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(4) Vous édifiez des logements très sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou vous réalisez des LLTS (logements locatifs très sociaux) dans les DOM, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(5) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(6) Vous édifiez des logements locatifs sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes aidés par l'État, notamment à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), d'un prêt locatif social (PLS), ou des logements en location-accession à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un d'un prêt social location - accession (PSLA), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée. Si vous réalisez dans les DOM des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements évolutifs sociaux (LES), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

Sont assimilés à ces logements :

- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU,
- les logements financés avec une aide de l'ANRU,
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 300 mètres.

Locaux à usage d'hébergement

(7) Il s'agit essentiellement des hébergements aidés suivants : centres d'hébergement et de réinsertion sociale et hébergements d'urgence.

Mentionnez les surfaces qui bénéficient de l'aide accordée pour la construction.

1.2.2 - Extension de locaux existants destinés à l'habitation

(8) Si vous réalisez une extension de votre habitation principale, un bâtiment annexe à cette habitation ou un garage clos et couvert, indiquez les surfaces créées par le projet dans le tableau 1.2.1 et précisez s'il y a lieu, le prêt dont vous bénéficiez pour réaliser cette opération.

Indiquez la surface actuelle de votre habitation à la ligne « Quelle est la surface existante conservée ?

N'est pas considérée comme une extension, la transformation d'un garage ou d'un comble en pièce habitable.

Si l'extension concerne des logements destinés à l'habitat principal dans un bâtiment collectif, précisez le nombre total de logements de ce collectif.

1.2.3 – Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

(9) Précisez le nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m². Indiquez ensuite la somme totale des surfaces, y compris celles annexées aux surfaces de vente (réserves,...).

(10) Sont considérés comme « entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public », les locaux servant au stockage de biens ou de marchandises ou constituant des réserves pour les surfaces commerciales.

(11) Exploitations agricoles : indiquez les surfaces correspondant aux locaux décrits. Ne sont pas inclus dans ces surfaces

celles des locaux d'habitation, ni les surfaces commerciales ouvertes au public.

Centres équestres : indiquez les surfaces correspondant aux locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement. Ne sont pas incluses dans ces surfaces, celles des locaux tels que l'accueil, le club House, ..

(12) Préciser les surfaces des parcs de stationnement en souterrain, en surface et couverts ou en silo qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ne sont pas concernés par cette rubrique, les parcs de stationnements liés à une construction.

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

(13) Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : il s'agit des places de stationnement à l'air libre ou sous un auvent, un car-port ou un préau par exemple.

2. Versement pour sous densité (VSD)

(14) Le versement pour sous densité est une taxe qui est due si votre projet n'atteint pas la densité « fiscale » définie par la commune dans le secteur où est situé votre projet.

(15) Détermination du respect du seuil minimal de densité fixé par la commune :

Seuil minimal de densité X Superficie de l'unité foncière.

(16) La superficie de l'unité foncière constructible est la superficie de votre unité foncière apte à la construction.

Exemple :

- superficie de l'unité foncière située en zone constructible ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies inconstructibles pour des raisons physiques ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies affectées par des servitudes ou prescriptions rendant inconstructibles une partie de l'unité foncière.

(17) Cette surface de plancher résulte du calcul suivant :

Surface existante avant travaux – Surface démolie.

Ces deux surfaces sont issues du cadre « Destination des constructions et tableau des surfaces » que vous avez rempli dans le formulaire de demande de permis ou de déclaration préalable.

(18) La procédure de rescrit fiscal permet au contribuable, avant le dépôt d'une demande d'autorisation, de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal. Les cas de rescrit fiscal sont énumérés à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme..

3. Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

(19) L'article L. 524-6 du code du patrimoine, relatif à la redevance d'archéologie préventive, précise notamment que :

- la somme payée lors d'un diagnostic préalable réalisé sur votre demande est déduite du montant de la redevance à payer
- une nouvelle redevance n'est pas due, si une redevance a été payée au titre du terrain d'assiette (loi du 1^{er} août 2003).



Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis de démolir et déclaration préalable

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le 13/04/2023

ID : 050-200069425-20230406-DEL2023_63_7-DE

N° 51190#05

1/2



Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :

- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de démolir.

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

■ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

Attention : les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

■ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages,...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

■ **Le formulaire de permis de démolir** doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

■ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.

Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2. Informations utiles

• Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

• Recours à l'architecte :

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
- une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2500m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3. Modalités pratiques

■ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

Attention : votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

■ Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Attention : des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Attention : certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

■ Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

■ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

Attention : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4. Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement, ...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)



DECLARATION DE DESTRUCTION/DEPLACEMENT/REPLACEMENT DE HAIE

(Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux bonnes conditions agricoles et environnementales)

IDENTIFICATION DU DECLARANT

N° PACAGE	NOM Prénom ou RAISON SOCIALE

CAS 1- DESTRUCTION DE HAIE

Motifs de la destruction (**cocher la case correspondante**) :

- Création d'un nouveau chemin pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, dans la limite de 10 mètres de large (**à faire figurer sur le plan**)
- Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire (**joindre une copie du permis de construire**)
- Gestion sanitaire de la haie décidée par le Préfet au titre des dispositions visées au livre II du code rural et de la pêche maritime (**joindre une copie de la décision administrative**)
- Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique (**joindre une photo du fossé à réhabiliter et un plan des travaux hydrauliques projetés**)
- Travaux déclarés d'utilité publique (**indiquer quel est le projet faisant l'objet de la DUP**)
- Opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique (**joindre une copie de la prescription du conseil environnemental associé à l'opération**).

Dans tous les cas, renseigner le paragraphe « Localisation du projet » (tableaux page 2 et plans)

CAS 2- DEPLACEMENT DE HAIE

2.1- Déplacement dans le cadre d'un transfert de parcelles entre 2 exploitations

On entend par transfert de parcelles entre deux exploitations les cas d'agrandissement d'exploitations, d'installation d'agriculteur reprenant tout ou partie d'une exploitation existante, d'échanges parcellaires.

- Renseigner le § « Localisation du projet »
- Joindre les pièces justifiant le transfert de la ou des parcelles (acte de transfert de propriété, bail, ...) et les identifier sur plan.

2.2- Déplacement pour un meilleur emplacement environnemental de la haie

- Renseigner le § « Localisation du projet »
- Joindre la prescription d'un organisme visé à l'annexe VI de l'arrêté relatif aux BCAE du 24 avril 2015, ou la copie du plan de développement et de gestion durable mis en œuvre.

CAS 3- REMPLACEMENT DE LA HAIE

- Renseigner le § « Localisation du projet »

A _____, le _____
Signature du demandeur,
du représentant légal en cas de forme sociétaire,
de tous les associés en cas de GAEC

LOCALISATION DU PROJET

HAIES A SUPPRIMER (destruction ou déplacement)		
Commune	Ilot PAC	Linéaire (mètres)
TOTAL LINEAIRE A SUPPRIMER (mètres)		

HAIES A IMPLANTER EN COMPENSATION (déplacement)		
Commune	Ilot PAC	Linéaire (mètres)
TOTAL LINEAIRE EN COMPENSATION (mètres)		

HAIES A REMPLACER (destruction et réimplantation au même endroit)		
Commune	Ilot PAC	Linéaire (mètres)
TOTAL LINEAIRE A REMPLACER (mètres)		

Observations et commentaires

JOINDRE UN PLAN sur l'orthophoto de la dernière déclaration PAC faisant figurer :

- les haies à supprimer, les haies à planter en compensation, les haies à remplacer
- les parcelles nouvellement intégrées dans l'exploitation, pour un déplacement dans le cadre d'un transfert de parcelles
- les chemins d'accès à créer s'il y a lieu
- l'emplacement des bâtiments objet du permis de construire s'il y a lieu
- les travaux d'hydraulique ou de restauration de fossé

AVERTISSEMENTS

Au sens de l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux BCAE, la haie est définie comme une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs) ou avec une présence d'arbres et d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs). Une discontinuité de 5 mètres ou moins dans une haie ne remet pas en cause sa présence sur le linéaire considéré. Une discontinuité de plus de 5 mètres n'est pas considérée comme une partie du linéaire de la haie. On entend par discontinuité un espace ne présentant ni strate arborée (houppier) en hauteur ni strate arbustive (au sol).

La présente déclaration ne dispense pas du respect des droits des tiers et des autres réglementations applicables.

Dans le cas de parcelles prises à bail, le bailleur doit être averti de tout projet de suppression de haies, et dispose d'un délai de 2 mois pour s'y opposer, à compter de la date d'accusé de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur (art. L.411-28 du code rural et de la pêche maritime).

Code Rural et de la Pêche Maritime

Dans les communes ayant fait l'objet d'un aménagement foncier, certaines haies ont fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.126-3 du Code Rural. Leur destruction est soumise à autorisation préfectorale.

↳ se renseigner en Mairie.

Code de l'Urbanisme

S'il existe un plan d'occupation des sols (POS) ou un plan local d'urbanisme (PLU), certaines haies peuvent être classées en espaces boisés à conserver (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Leur destruction est interdite. Elles peuvent aussi être classées comme éléments de paysage à protéger (art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme). Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un tel élément sont soumis à déclaration préalable en mairie (art. R. 421-23 h) du code de l'urbanisme)

↳ se renseigner en Mairie.

Protection au titre des sites (Code de l'Environnement)

Dans les sites classés ou inscrits, l'arrachage de haies ainsi que la coupe d'arbres de haut-jet constitue une modification de l'état des lieux soumise selon le cas à déclaration ou à autorisation.

↳ se rapprocher de la DREAL (division des sites et paysages)

NATURA 2000 (Code de l'Environnement)

L'arrachage de haies à proximité de la Sée ou de l'Airou (sites Natura 2000) est soumis à évaluation préalable des incidences Natura 2000.

↳ se rapprocher des opérateurs Natura 2000 concernés (CDC Val de Sée / SIAESienne)

Périmètres de protection des captages d'eau potable (Code de la Santé Publique)

Dans les périmètres de protection de captages d'eau potable, la suppression de certaines haies et talus peut être interdite ou réglementée (art. L.1321-2 du code de la Santé Publique).

↳ se renseigner en Mairie.

Protection au titre des Monuments Historiques (Code du Patrimoine)

La coupe ou l'arrachage de haies situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques est soumis à autorisation préalable. (art. L.621-31 du code du Patrimoine)

↳ se renseigner en Mairie.

LISTE DES ORGANISMES habilités à dispenser des prescriptions pour un meilleur emplacement environnemental d'une haie (Annexe VI de l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux BCAE) :

- Chambre d'agriculture
- Les associations agréées au titre de l'environnement
- Bois Bocage Energie
- Structures spécialisées en agroforesterie : AFAC Agroforesteries, AFAF, AGROOF
- Fédérations départementale et régionale des chasseurs
- Centres d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural (CIVAM)
- Conservatoires botaniques nationaux (CBN de Brest, antenne de Basse-Normandie)
- Conservatoires d'Espaces Naturels (Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels de Basse-Normandie)
- Parcs naturels régionaux et parcs nationaux