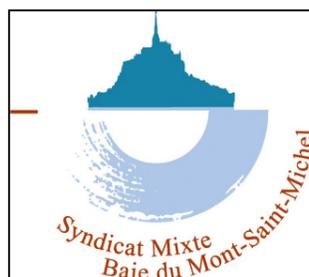




Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche



Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel

Étude pré-opérationnelle
sur la revalorisation de la route d'accès au Mont Saint-Michel
depuis la ville de Pontorson (RD 976)

Rapport final : cahier n°2
Evolution de l'urbanisation des communes
Recommandations architecturales

LA FABRIQUE DES PAYSAGES
Thierry LEVERRIER Paysagiste
1 rue François COULET - BP 31305 - 14403 BAYEUX CEDEX

Agence Florent SCHNEIDER
Architectes - Urbanistes
42 avenue du 6 JUIN - BP 13030 - 14017 CAEN CEDEX 2

Bénédicte DUMEIGE
Consultante en développement culturel et touristique
15 rue Jules FERRY - 93170 BAGNOLET

PREAMBULE

Dans le cadre du projet de Rétablissement du Caractère Maritime du Mont Saint-Michel (RCM) dont le second volet vise à proposer aux visiteurs « un accueil et un parcours d'approche à la hauteur du monument et de la beauté de la Baie » et dans la continuité de l'Opération Grand Site « Baie du Mont Saint-Michel », les services de l'Etat en partenariat avec le Syndicat Mixte « Baie du Mont Saint-Michel » ont souhaité engager une réflexion visant à définir un programme pré-opérationnel d'actions portant sur la revalorisation de l'approche du Mont Saint-Michel depuis la ville de Pontorson.

Cette route qui mène les visiteurs de Pontorson aux rivages de la Baie et dont le tracé longe, sans jamais le voir, le Couesnon tout proche, est bordée par un paysage de marais, de polders et de collines (anciennement zone de bocage aujourd'hui largement remembrée).

Elle traverse des paysages urbanisés marqués tout particulièrement, à l'approche du Mont Saint-Michel, par les traversées du village de Beauvoir (lieu-dit « la Grève » situé en contrebas du bourg) ainsi que de « la Caserne », zone de services et de commerces situé au carrefour des deux principales routes d'accès au Mont Saint-Michel : l'axe Pontorson - Le Mont Saint-Michel objet de la présente étude et la route côtière (RD 275) qui mène au Mont en traversant et longeant les polders et les herbus.

Le développement de ces deux secteurs urbanisés a engendré jusqu'à nos jours un paysage en opposition avec l'image véhiculée par les guides et dépliants touristiques sur le Mont et sa Baie bien loin de l'aspect mercantile des lieux et de certaines stratégies « d'exploitation » du tourisme de masse de passage mises en œuvre, à l'image du reptilium s'étant développé à la sortie nord de « la Grève » à Beauvoir.

Fort de ce constat, les Services de l'Etat et le Syndicat Mixte « Baie du Mont Saint-Michel » ont donc souhaité que l'étude ait pour objectifs :

- de préciser les mesures qui pourraient être prises pour requalifier et valoriser de façon durable l'approche du Mont Saint-Michel depuis Pontorson ainsi que pour ce qui concerne la route côtière la séquence d'approche de « la Caserne » depuis le hameau de « la Rive » à Ardevon,
- d'identifier les conséquences de la mise en œuvre du RCM sur le fonctionnement des secteurs urbanisés de « la Caserne » et de « la Grève » et d'une manière plus large sur l'ensemble du secteur d'étude,
- de préciser éventuels aménagements complémentaires qu'il serait nécessaire de réaliser pour assurer un fonctionnement optimal de l'ensemble « parkings - système de transport collectif ».



SOMMAIRE

I - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	4
Atouts et faiblesses du parcours.....	5
Enjeux du projet.....	6
II - PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT.....	7
III - PROPOSITIONS DÉTAILLÉES.....	9
III.1 - ÉVOLUTION DE L'URBANISATION	
Objectifs généraux.....	10
Détail des propositions	
1- COMMUNE DE PONTORSON : SORTIE NORD DE LA VILLE.....	10
2-COMMUNE DE PONTORSON : ANSE DE MOIDREY.....	12
3- COMMUNE DE BEAUVOIR : AU SUD DE « LA GREVE ».....	13
4- COMMUNE DE BEAUVOIR : ENTRÉE SUD DE « LA GREVE ».....	14
5- COMMUNE DE BEAUVOIR : SORTIE NORD DE « LA GREVE ».....	15
III.2 - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	
Recommandations concernant l'habitat.....	17

**Recommandations concernant les équipements publics,
les activités commerciales et artisanales.....19**

I – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

PRINCIPAUX ATOUTS ET FAIBLESSES IDENTIFIES

Le diagnostic du territoire d'étude a permis de définir un certain nombre d'atouts et de faiblesses qui constituent les fondements du programme d'actions.

1- LES ATOUTS

- ✓ La **dynamique créée par la mise en œuvre du projet de Rétablissement du Caractère Maritime du Mont Saint-Michel** : elle constitue une opportunité pour repenser l'aménagement de l'ensemble de l'axe Pontorson – Mont Saint-Michel.
- ✓ Les « **coupures vertes** » agricoles qui séparent les espaces urbanisés : elles participent à rythmer le tracé et de plus, permettent d'offrir aux visiteurs des vues plus ou moins larges et profondes sur les paysages environnants (polders, reliefs bocagers, marais...).
- ✓ Le **cadre arboré de « la Caserne »** dont les lisières à la fois atténuent en toutes saisons et à l'échelle du grand paysage de la Baie, l'impact visuel des constructions hôtelières et donnent aussi à cet espace habité, un caractère protégé qui évoque un lieu refuge, hospitalier et convivial dans le paysage dénudé des polders de la basse vallée du Couesnon.

2- LES FAIBLESSES

- ✓ Une **urbanisation peu structurée**.
- ✓ Des **espaces publics aménagés uniquement dans un but fonctionnel** : ambiance routière sans grand intérêt, absence de qualité des espaces communs....
- ✓ **Des dispositifs publicitaires** (pré-enseignes dérogatoires, enseignes, affichage publicitaire) **constituant une pollution visuelle** de jour comme de nuit.
- ✓ Des **emprises publiques de superficies réduites** dans les secteurs urbanisés de « la Grève/Beauvoir » et de « la Caserne ».
- ✓ Concernant « la Caserne », **une réalité, une fois l'entrée franchie, en décalage avec l'image offerte en vue lointaine** : le caractère mixte de « parc arboré » et de « clos bocager » au milieu desquels les constructions et équipements s'implantent et qui fonde l'identité du lieu ayant été progressivement vidé de son sens sous la pression de l'automobile (artificialisation de grandes surfaces pour réaliser des parkings par exemple) et de certaines activités touristiques.

ENJEUX DU PROJET

Sur la base des atouts et faiblesses recensés, deux types d'enjeux se dégagent.

Ils concernent à la fois l'ensemble du tracé et des secteurs localisés :

1- LES ENJEUX COMMUNS À L'ENSEMBLE DU TRACÉ

- ✓ Comment **donner de l'intérêt au parcours d'accès au Mont Saint-Michel** et faire en sorte qu'il soit un préalable de qualité à la découverte du Mont ?
- ✓ La **prise de conscience par tous les acteurs du territoire** (élus, particuliers, acteurs économiques) **des qualités et faiblesses du site** et du rôle de chacun dans la « fabrication quotidienne » du paysage.
- ✓ La **maîtrise des développements urbains** des communes traversées pour un projet urbain à l'échelle de l'itinéraire.
- ✓ La **qualité des paysages urbains de jour comme de nuit** : qualité des espaces publics et de leurs équipements, de l'urbanisation et du bâti.
- ✓ La **gestion des dispositifs publicitaires** : pré-enseignes dérogatoires, enseignes et publicités.
- ✓ L'**accessibilité au « Grand Site » du Mont Saint-Michel**, la question posée étant la suivante : maintien de la prédominance de l'automobile sur les autres modes de transport et de découverte et/ou développement d'une offre alternative reposant notamment sur la variété et la qualité des différentes liaisons piétonnes et cyclistes entre Pontorson et le Mont Saint-Michel.
- ✓ La **gestion des flux motorisés convergeant vers les futurs parkings de « la Caserne »**.
- ✓ La problématique de l'**information touristique**.

2- LES ENJEUX LOCAUX

- ✓ Faire de **Pontorson la « Ville Porte » du Mont Saint-Michel** et au-delà de la partie Sud de la Grande Baie.
- ✓ Quel **fonctionnement pour le secteur urbanisé de « la Caserne »** (accès réglementé ou non réglementé) suite à l'ouverture du nouveau parc de stationnement ?

II – PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT

LES DIFFERENTS AXES D' ACTIONS

Six axes d'actions ont été définis. Ils portent sur :

1- LE TRAITEMENT DE L'EMPRISE ROUTIERE HORS AGGLOMERATIONS (cf. cahier n°1)

✓ Objectifs :

- préserver le caractère quasi imperceptible de la route tant depuis les reliefs bocagers que depuis les polders et marais,
- identifier et qualifier par un traitement simple, sobre et rustique l'ensemble de l'itinéraire,
- améliorer l'impact visuel des équipements de sécurité de la route,
- mieux gérer les dépendances vertes.

2- LE TRAITEMENT DES ZONES BATIES TRAVERSEES PAR L'ITINERAIRE (cf. cahier n°1)

✓ Objectif : ponctuer le parcours de séquences urbanisées de qualité offrant chacune une ambiance différente.

✓ 5 secteurs d'intervention ont été retenus :

- la sortie Nord de Pontorson y compris le franchissement de la RN 176 (voie de contournement Nord de la ville de Pontorson),
- le lieu-dit « la Grève » sur la commune de Moidrey,
- le lieu-dit « Maison Saint-Martin » sur la commune de Moidrey,
- le lieu-dit « la Rigaudière » et les abords de l'Hippodrome sur la commune de Moidrey,
- le lieu-dit « la Grève » sur la commune de Beauvoir,
- le lieu-dit « la Caserne » sur les communes de Pontorson, Beauvoir et Le Mont Saint-michel.

3- LA MAÎTRISE DES DEVELOPPEMENTS URBAINS

✓ Objectifs :

- limiter l'étalement urbain le long de l'axe routier et ainsi conforter les « coupures vertes » agricoles existantes.

4- L'INFORMATION TOURISTIQUE DES VISITEURS (cf. cahier n°3)

✓ Objectifs :

- dispenser une information en amont sur les nouveaux dispositifs d'accueil du Mont Saint-Michel et optimiser la fluidité des flux des visiteurs,
- délivrer l'information nécessaire pour la recherche notamment d'un hébergement, dispositif indispensable pour les établissements situés en aval du futur parc de stationnement de « la Caserne ».

5- LE TRAITEMENT DES DISPOSITIFS PUBLICITAIRES (cf. cahier n°3)

✓ Objectifs :

- poursuivre la démarche de concertation engagées dans le cadre des réunions de « focus groupe » avec les acteurs économiques concernés et les partenaires institutionnels (CCI, Chambre de Métiers, OTSI, CDT...),
- mettre en place des règlements locaux de publicité à Pontorson, Beauvoir et à « la Caserne »

6- L'ENFOUISSEMENT DES RESEAUX AERIENS (cf. cahier n°1)

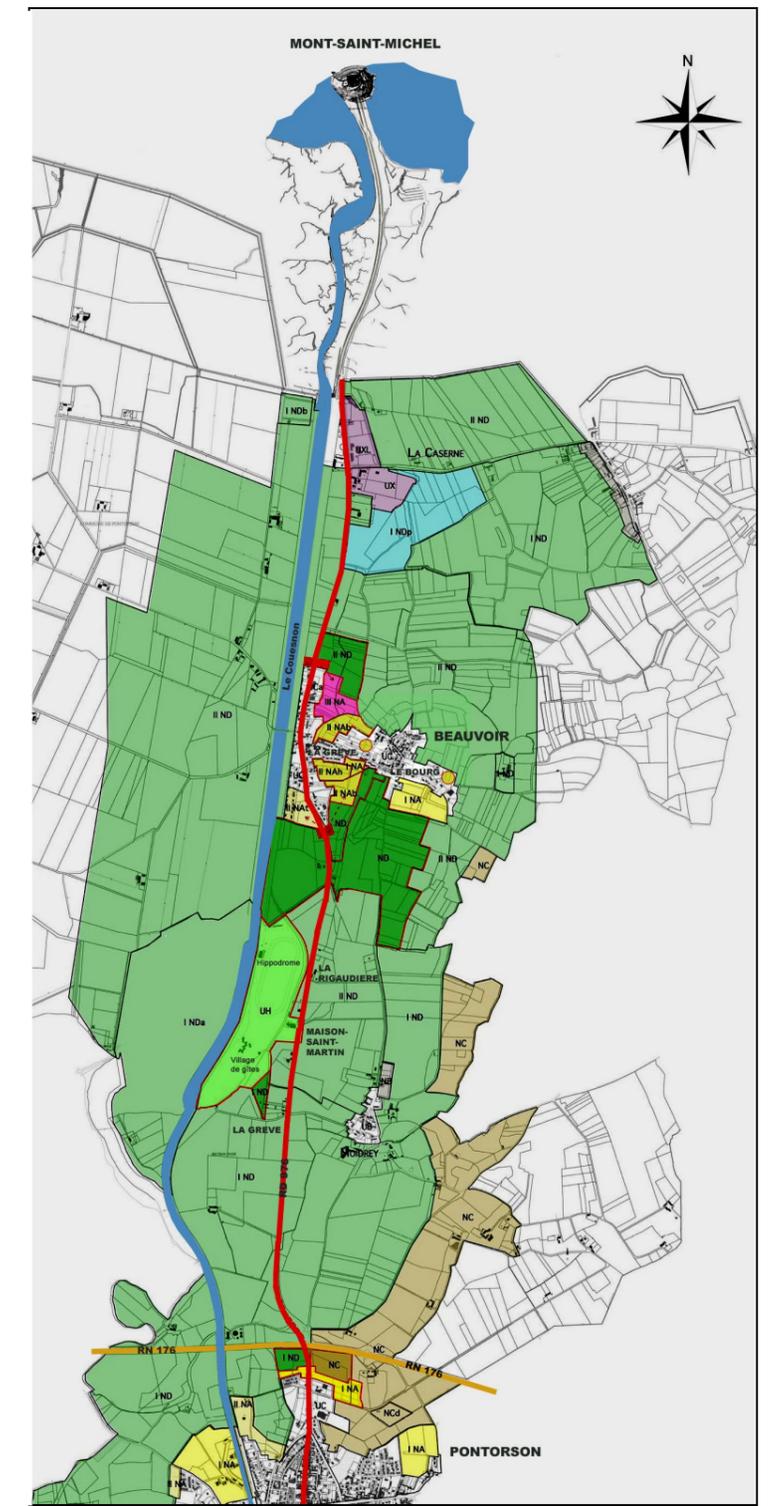
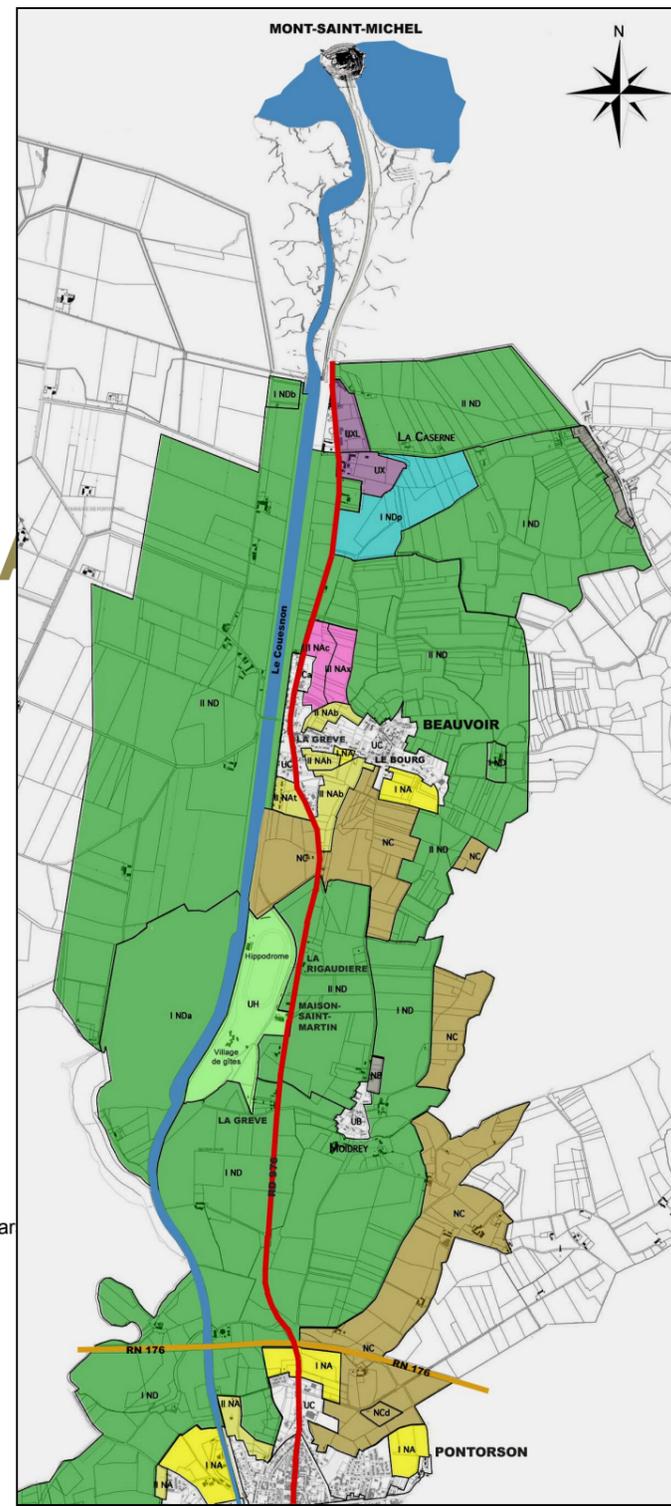
- ✓ Objectif : améliorer la qualité des paysages urbains et agricoles et le cadre de vie des habitants.

III – PROPOSITIONS

EVOLUTION DE L'URBANISME

I - LES OBJECTIFS GENERAUX

- **limiter l'étalement urbain le long de l'axe Pontorson - Le Mont Saint-Michel** aux conséquences négatives (modification irréversible de la perception des paysages traversés, banalisation du paysage contraire à une valorisation touristique du territoire),
- **conserver les « coupures vertes »** existantes qui séparent les espaces urbanisés et offrent aux usagers
- de l'axe de larges ouvertures visuelles sur les paysages environnants.



Pour rappel, la RD 976 est classée "Voie à Grande Circulation".

Elle entre donc dans le champ d'application du dispositif prévu pour préserver les entrées de ville (Loi Barnier amendement Dupont, article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) qui induit une inconstructibilité des espaces non urbanisés longeant ce type d'infrastructure routière sauf règles d'urbanisme garantissant une urbanisation de qualité : dans le cas présent cette inconstructibilité porte sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe sachant que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Contexte réglementaire actuel

Propositions de développement urbain sur l'ensemble de l'axe

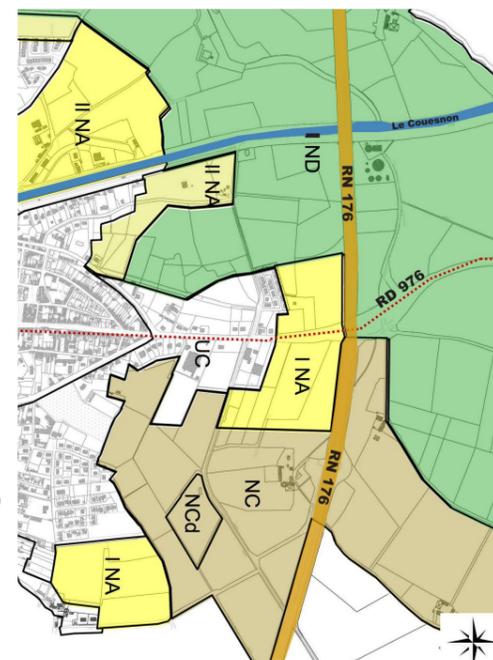
EVOLUTION DE L'URBANISATION

II - LE DETAIL DES PROPOSITIONS

1- COMMUNE DE PONTORSON : SORTIE NORD DE LA VILLE

✓ Rappel du contexte réglementaire actuel :

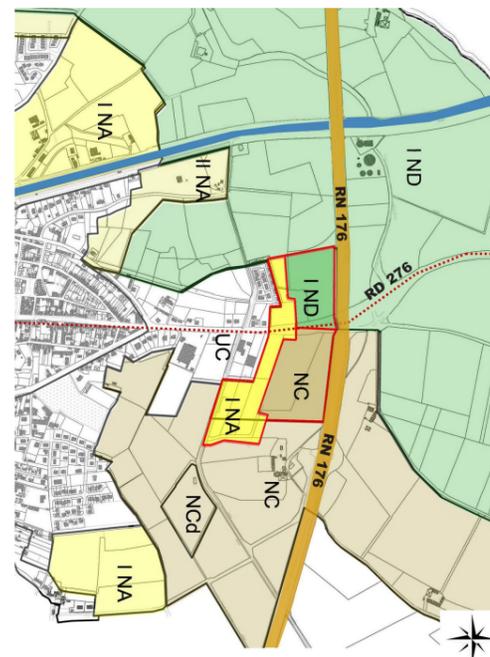
- une zone d'urbanisation future enserrant la route et portant sur l'ensemble des terrains situés entre l'actuelle limite urbaine et la voie de contournement Nord de la ville de Pontorson (RN 176),
- un risque d'étalement urbain préjudiciable à la qualité de la séquence entrée/sortie de ville.





✓ **Propositions :**

- recul de la zone I NA par rapport à la RN 176 et intégration des espaces libérés à la fois en zone I ND et en zone NC de manière à maintenir un espace de transition entre l'espace rural et la ville ainsi qu'entre la RN 176 et la ville.



EVOLUTION DE L'URBANISATION

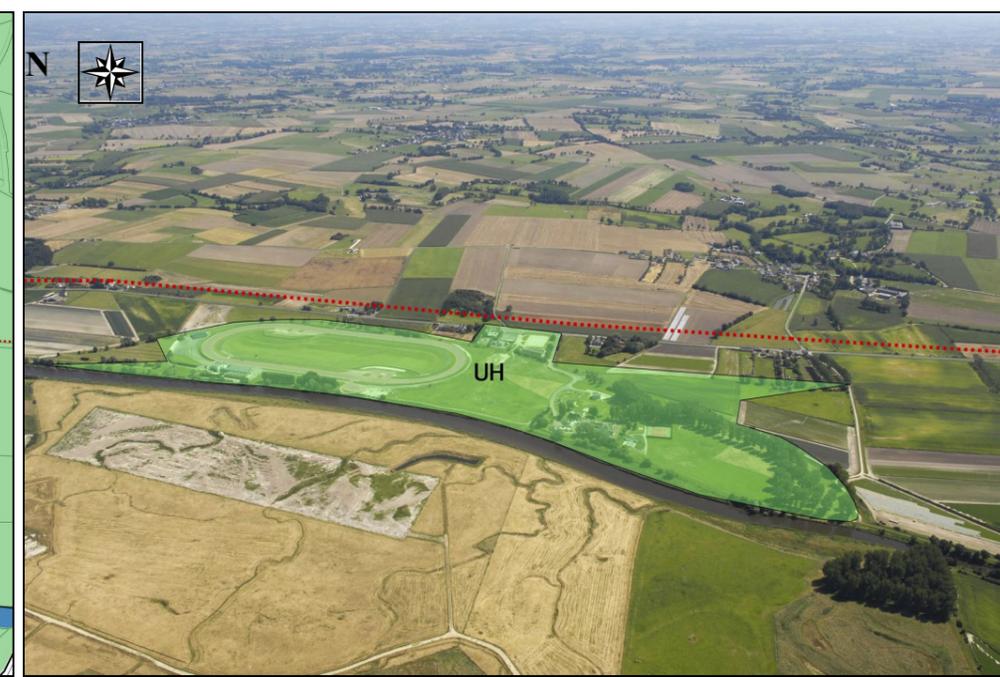
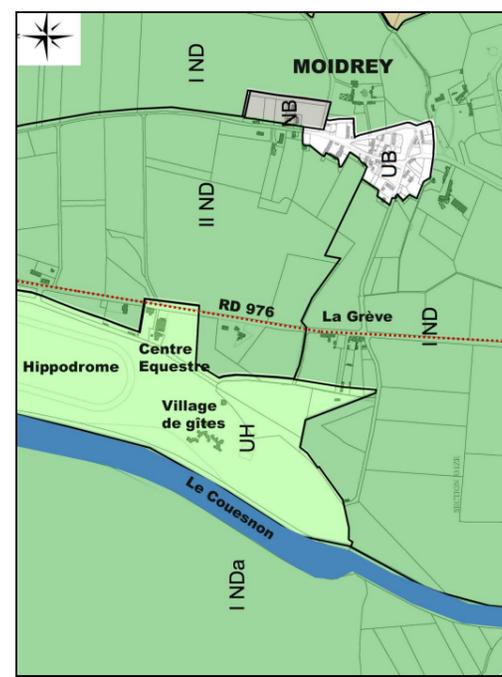
II - LE DETAIL DES PROPOSITIONS

2- COMMUNE DE PONTORSON : ANSE DE MOIDREY

✓ **Rappel du contexte réglementaire actuel :**

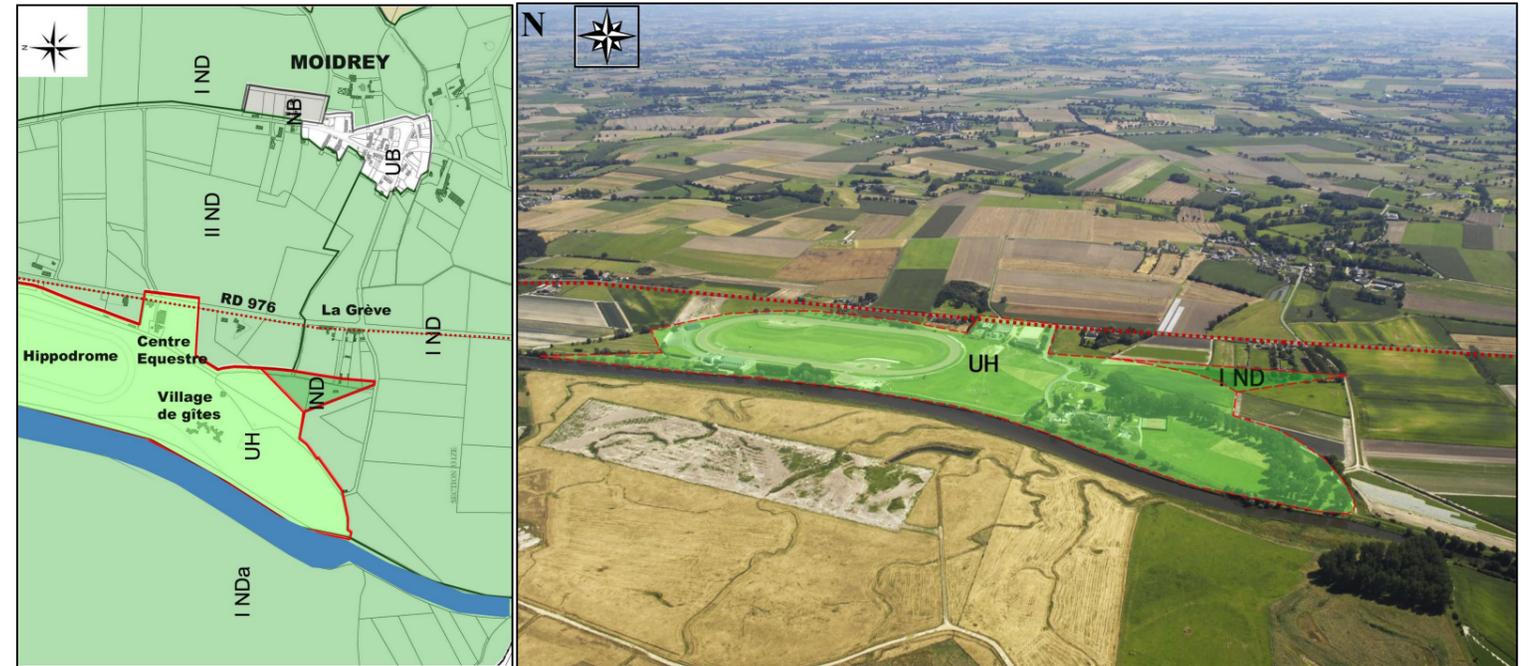
- existence d'une vaste zone d'urbanisation (UH) vouée aux équipements et activités de loisirs (hippodrome, centre équestre, village de gîtes).

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche – Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel
 Etude pré-opérationnelle de la route d'accès au Mont-Saint-Michel depuis la ville de Pontorson (RD976) - Rapport final - Mars 2010
 LA FABRIQUE DES PAYSAGES, Thierry LEVERRIER
 - Paysagiste □ Agence SCHNEIDER - Architectes Urbanistes □
 Bénédicte DUMEIGE
 - Consultante en projet de développement touristique



✓ **Propositions :**

- légère diminution de la superficie de la zone UH pour éviter un étalement urbain en direction du hameau de « la Grève » de Moidrey, l'espace de forme triangulaire ainsi libéré étant intégré à la zone IND environnante.



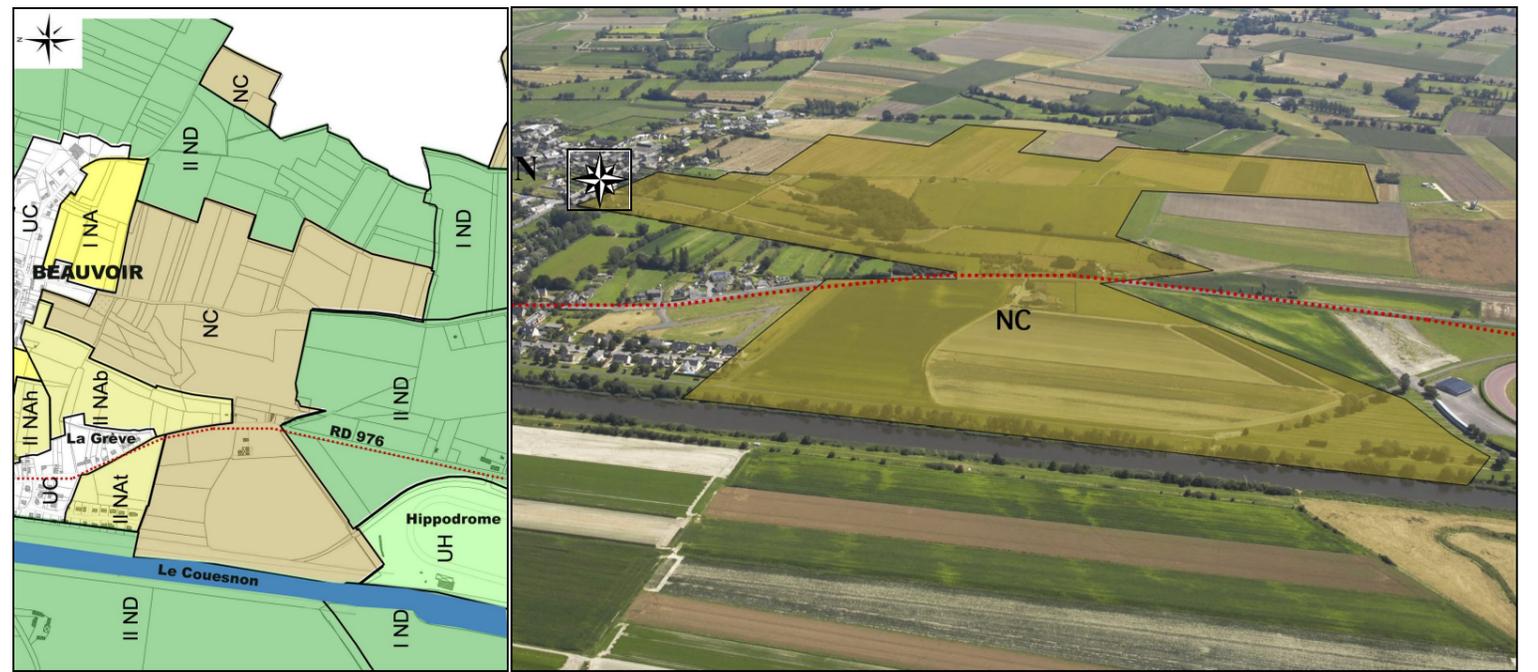
EVOLUTION DE L'URBANISATION

II - LE DETAIL DES PROPOSITIONS

3- COMMUNE DE BEAUVOIR : AU SUD DE « LA GREVE »

✓ **Rappel du contexte réglementaire actuel :**

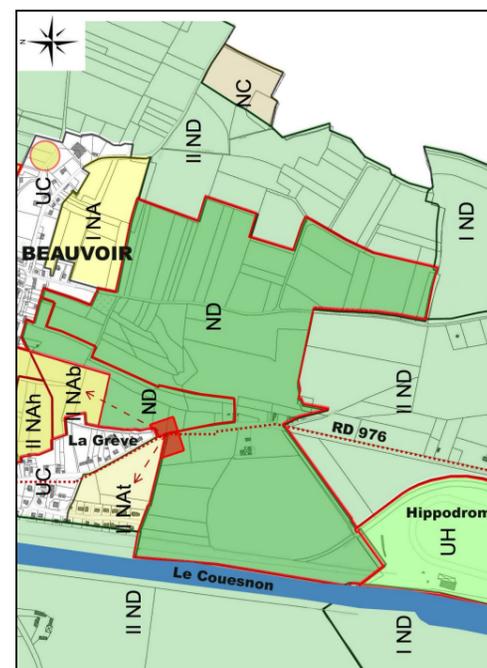
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche – Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel
Etude pré-opérationnelle de la route d'accès au Mont-Saint-Michel depuis la ville de Pontorson (RD976) - Rapport final - Mars 2010
LA FABRIQUE DES PAYSAGES, Thierry LEVERRIER
- Paysagiste □ Agence SCHNEIDER - Architectes Urbanistes □
Bénédicte DUMEIGE
- Consultante en projet de développement touristique



- classement en zone naturelle à vocation agricole (NC) de terrains qui ainsi forment une vaste enclave où la réalisation de constructions est à ce jour possible dans un secteur où les autres terres agricoles sont classées en zone naturelle protégée (I ND et II ND).

✓ **Propositions :**

- harmoniser le classement des terres agricoles en faisant passer la zone naturelle à vocation agricole (NC) en zone naturelle protégée (ND).



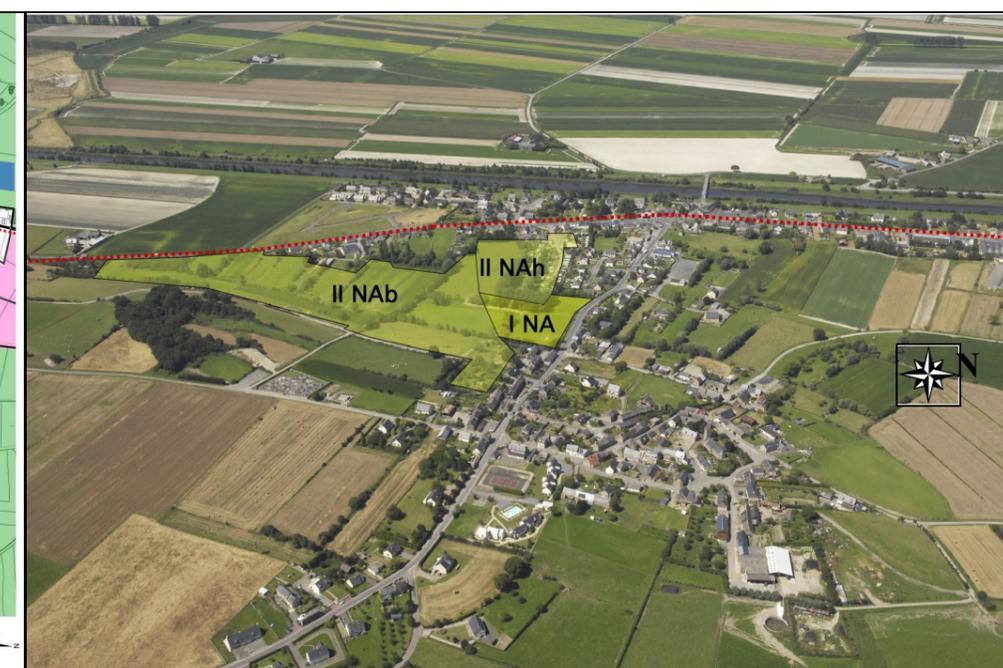
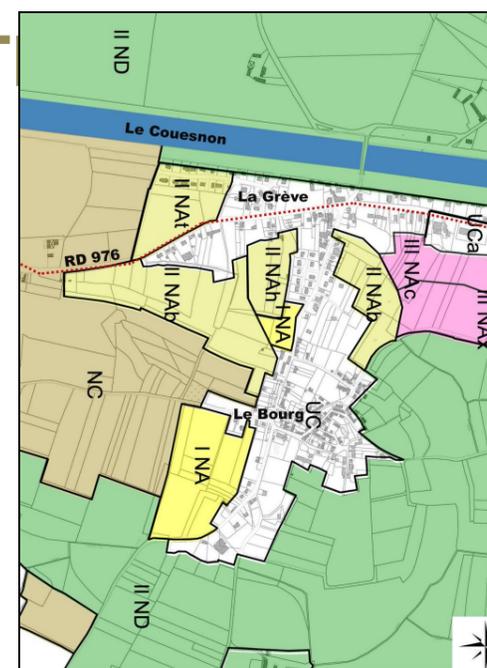
E

EVOLUTION DE L'URBANISATION

II - LE DETAIL DES PROPOSITIONS

4- COMMUNE DE BEAUVOIR : ENTREE SUD DE « LA GREVE »

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche – Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel
 Etude pré-opérationnelle de la route d'accès au Mont-Saint-Michel depuis la ville de Pontorson (RD976) - Rapport final - Mars 2010
 LA FABRIQUE DES PAYSAGES, Thierry LEVERRIER
 - Paysagiste □ Agence SCHNEIDER - Architectes Urbanistes □
 Bénédicte DUMEIGE
 - Consultante en projet de développement touristique



✓ **Rappel du contexte réglementaire actuel :**

- une zone d'urbanisation future (IINAb) générant un étalement urbain le long de l'axe Pontorson - Le Mont-Saint-Michel à la sortie Sud de « la Grève ».
-

✓ **Propositions :**

- diminution de la superficie de la zone IINA b et classement en zone naturelle protégée (ND),
- traitement de la limite urbaine, celle-ci pouvant être marquée par quelques arbres qui encadreraient la route, annonceraient ainsi Beauvoir et constitueraient une transition entre l'espace agricole et les espaces bâti de « La Grève »,
-
- densification des espaces bâtis du bourg ainsi que du secteur compris entre le bourg et « la Grève ».



EVOLUTION DE L'URBANISATION

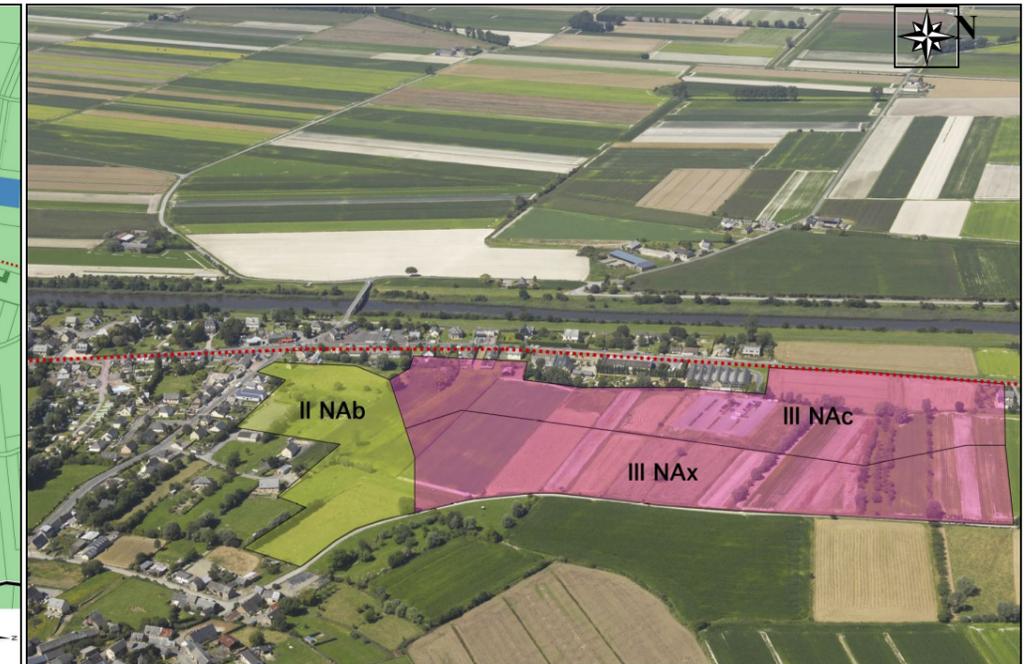
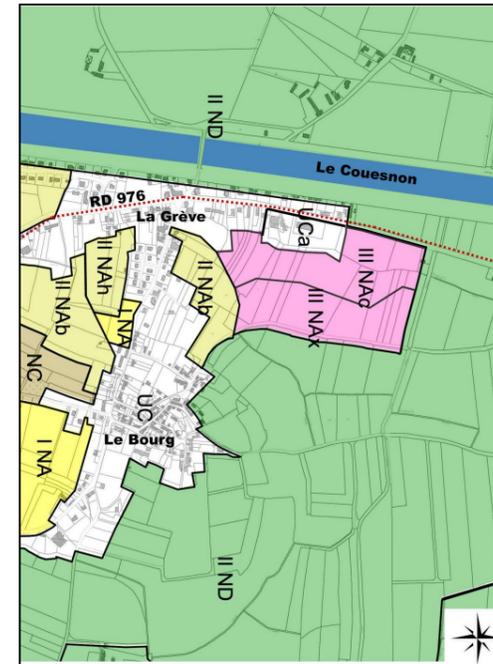
II - LE DETAIL DES PROPOSITIONS

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche – Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel
Etude pré-opérationnelle de la route d'accès au Mont-Saint-Michel depuis la ville de Pontorson (RD976) - Rapport final - Mars 2010
LA FABRIQUE DES PAYSAGES, Thierry LEVERRIER
- Paysagiste □ Agence SCHNEIDER - Architectes Urbanistes □
Bénédicte DUMEIGE
- Consultante en projet de développement touristique

5- COMMUNE DE BEAUVOIR : SORTIE NORD DE « LA GREVE »

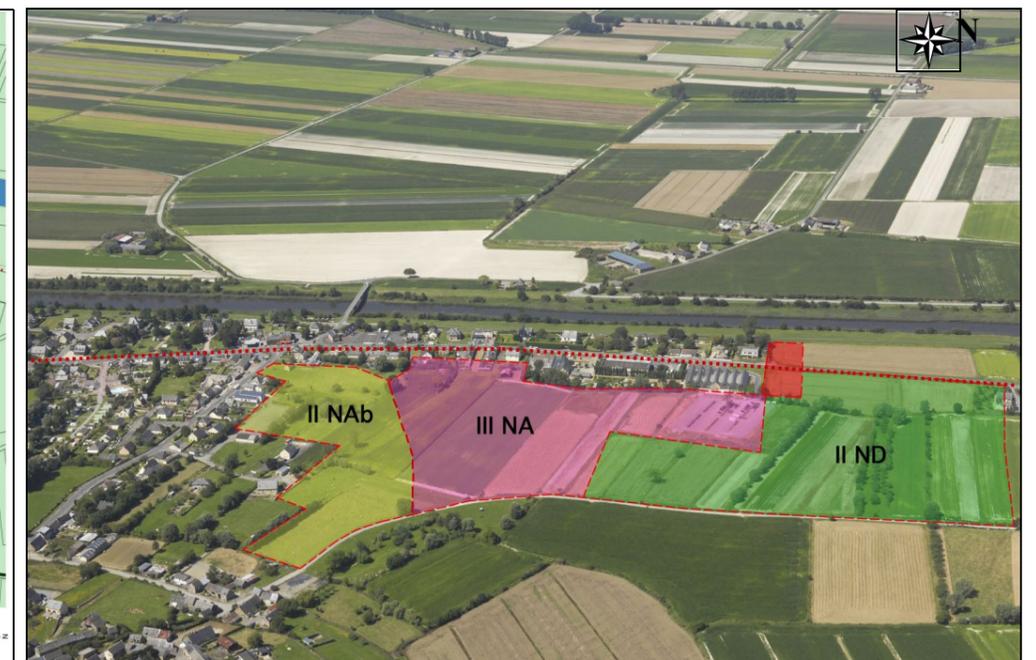
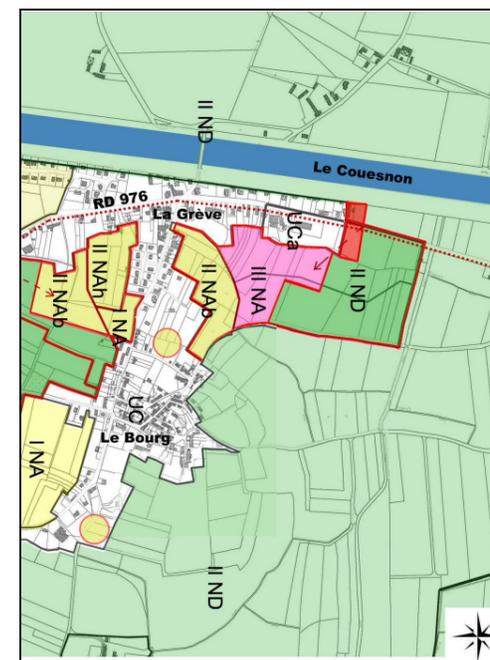
✓ Rappel du contexte réglementaire actuel :

- une vaste zone d'urbanisation future à caractère commerciale et artisanale (IIINAc et IIINAx) générant un important étalement urbain entre « la Grève » et « la Caserne » et une large amputation de la coupure verte existante.



✓ Propositions :

- diminution à minima de 50% environ de la superficie de la zone d'urbanisation future et classement des terrains libérés en zone naturelle protégée (ND), la création d'une zone II ND permettant de préserver l'entrée de la commune et préservant les haies existantes qui créent une coupure entre le tissu urbain et l'espace agricole,
- traitement de la limite urbaine, celle-ci pouvant être marquée par la construction d'un élément bâti de qualité ou par un traitement paysager similaire à celui proposé à l'entrée Sud de « La Grève ».



RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

I - RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Pour assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage existant, plusieurs recommandations et règles architecturales peuvent être envisagées :

1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

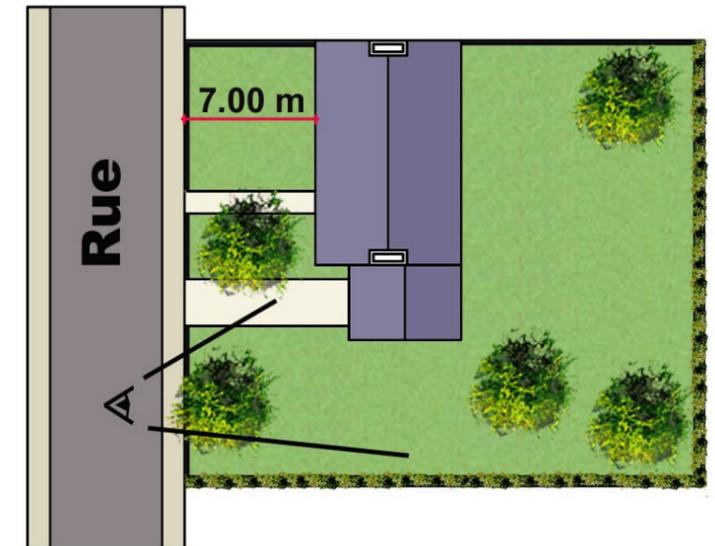
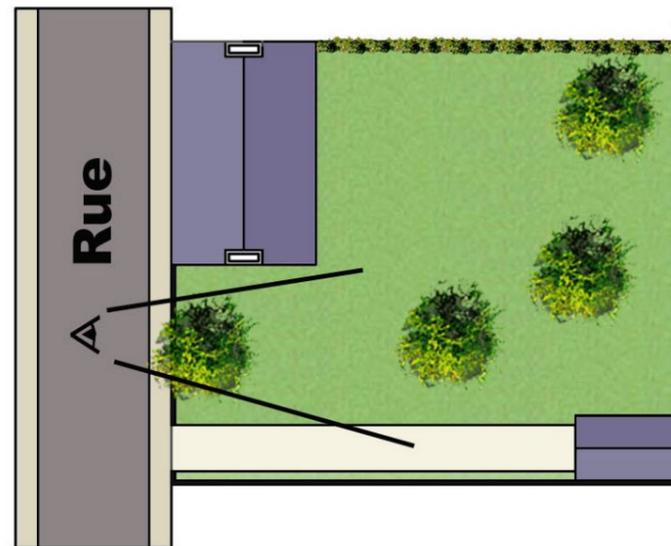
Offrir le choix entre :

- une implantation des habitations à l'alignement sur rue,
- une implantation avec un recul 7.00 m par rapport à l'emprise publique, cette distance permettant d'aménager un petit « jardin d'accueil » entre la rue et la maison, espace visuellement ouvert sur l'espace public qu'il contribue à qualifier et à agrémenter grâce aux ambiances qu'il génère.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Autoriser et inciter l'implantation sur l'une des deux limites parcellaires séparatives qui permet une meilleure utilisation de la parcelle, génère des perspectives visuelles sur les jardins depuis la rue et contribue ainsi à ce que le motif végétal des jardins participe à la qualité paysagère de la rue.

Exemples
d'implantation du bâti
par rapport aux voies et
emprises publiques
ainsi qu'aux limites séparatives



3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé de limiter la hauteur des nouvelles constructions à 2 niveaux soit :

- rez-de-chaussée (R) + étage plein (+1) + combles (C).

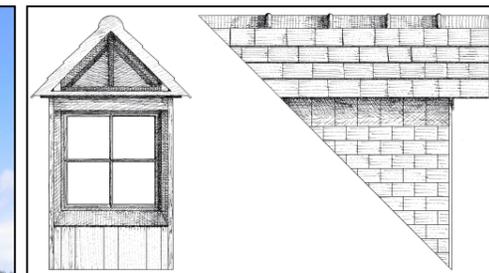
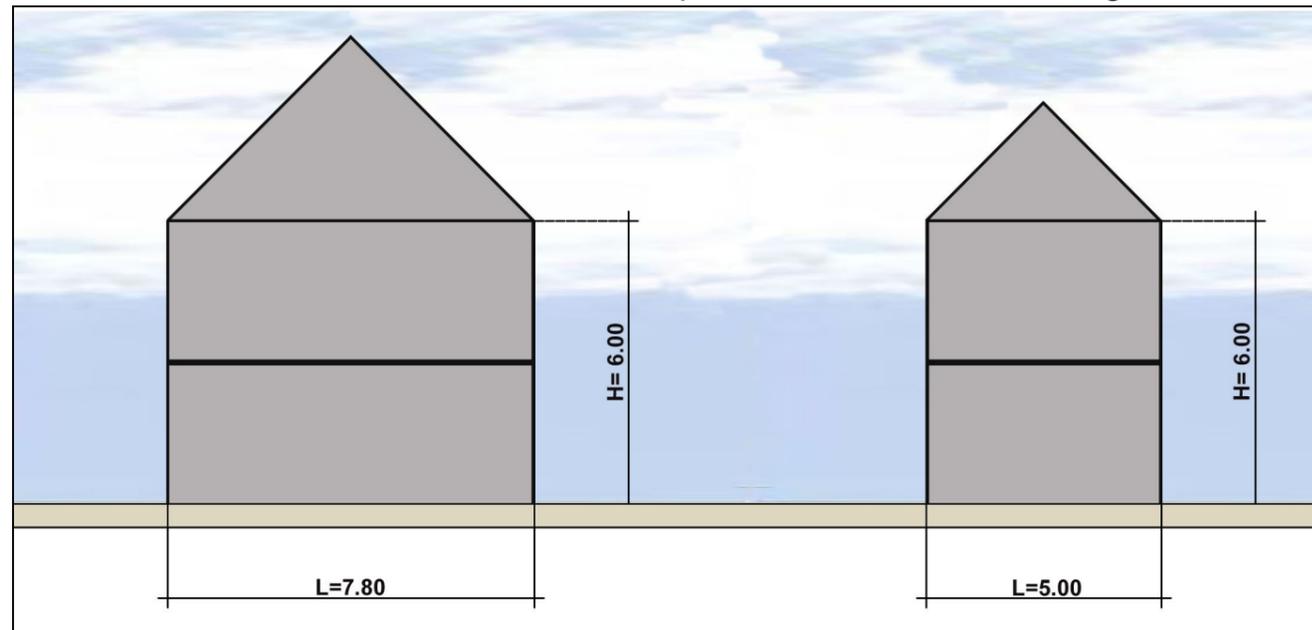


I - RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'HABITAT

4- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ Formes et volumes

- **Forme du bâti** : appliquer la règle de proportion suivante L (largeur) $\leq H$ (hauteur) $\times 1,3$ pour déterminer la forme du bâti.
- **Toitures** :
 - toitures à deux pans : deux pans symétriques de pente comprise entre 45° et 55° ,
 - toitures terrasses autorisées pour permettre par exemple l'installation de couvertures végétalisées ou de panneaux photovoltaïques, dans ce cas la toiture ne devra pas être visible depuis l'extérieur (acrotère obligatoire),
 - éclairage des combles : privilégier la construction de lucarnes (lucarnes-fenêtres à bâtière) plutôt que la mise en place de chassis-éclairants.
- **Cheminées** : souches de cheminées implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou les murs de refend.

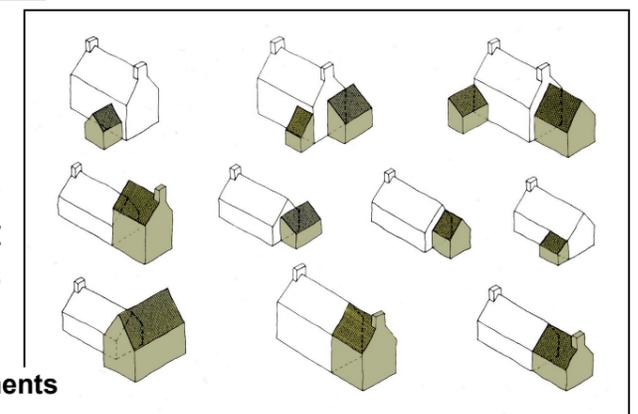


Lucarne-fenêtre à bâtière

Image référence de lucarnes-fenêtres et de souches de cheminées sur le bâti ancien

Exemples de formes de pignons de maisons respectant la règle $L \leq H \times 1,3$

- **Agrandissement du bâti existant** : il convient de rappeler que chaque extension est un cas particulier et qu'il n'y a pas de recette. En fonction du volume du bâtiment principal, des solutions différentes peuvent être envisagées. La plus cohérente est celle qui correspond à la logique constructive de la maison. Si la continuité structurelle ne s'impose pas, l'articulation des volumes, la compatibilité des matériaux utilisés et leur qualité sont alors impératives.



Exemples d'agrandissements

I - RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'HABITAT

4- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ Façades

- **Nature des matériaux** : en référence au bâti ancien recommander l'utilisation de matériaux qui s'intégreront harmonieusement dans le site, pierre naturelle (granit blond ou pierre de Beauchamp aux nuances brun rouge et gris vert), enduit dans les mêmes tons que la pierre naturelle du bâti ancien, bois et briques notamment pour les encadrements de baies.
- **Couleurs** : éviter des contrastes de couleur trop marqués et privilégier des menuiseries ainsi que des volets de couleur blanche.



➤ Couvertures

- Toitures à deux pans ou avec croupe ou demi-croupe recouvertes d'ardoise.
- Toitures terrasses en zinc ou végétalisées.



➤ Clôtures (élément majeur du paysage urbain au même titre que le bâti)

- Délimiter l'espace public de l'espace privé par des clôtures qui viennent soit prolonger le bâti sur la façade à l'alignement de la voie, soit fermer l'espace jardin quand la construction est en retrait :
 - mur bahut en pierre naturelle ou recouvert d'un enduit dans les mêmes tons que la pierre naturelle du bâti ancien surmonté d'une grille blanche ou haie de clôture taillée doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade bois,
 - recommander l'implantation de haies champêtres à port libre ou taillées pour les parcelles en limite de l'espace agricole,
 - interdire la plantation en haie des thujas, cyprès et lauriers palmes.
 - portails et portillons s'accordant avec le type de clôture retenu,
 - proscrire les matériaux de construction de type « PVC » ou « imitation pierre ou bois » qui altèrent inmanquablement la qualité paysagère des clôtures.



Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche – Syndicat Mixte Baie du Mont-Saint-Michel
Etude pré-opérationnelle de la route d'accès au Mont-Saint-Michel depuis la ville de Pontorson (RD976) - Rapport final - Mars 2010
LA FABRIQUE DES PAYSAGES, Thierry LEVERRIER
- Paysagiste □ Agence SCHNEIDER - Architectes Urbanistes □
Bénédicte DUMEIGE
- Consultante en projet de développement touristique

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

II - RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS, LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Pour assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage existant, plusieurs recommandations et règles architecturales peuvent être envisagées :

3- 1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Offrir le choix entre :

- une implantation à l'alignement sur rue,
- une implantation avec un recul 7.00 m par rapport à l'emprise publique qui permet d'aménager un espace d'accueil des clients ou des terrasses extérieures pour les établissements de restauration.
- Prescrire dans les documents d'urbanisme des ruptures dans le bâti pour éviter de grands linéaires de façades.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Autoriser l'implantation sur l'une des deux limites parcellaires séparatives.

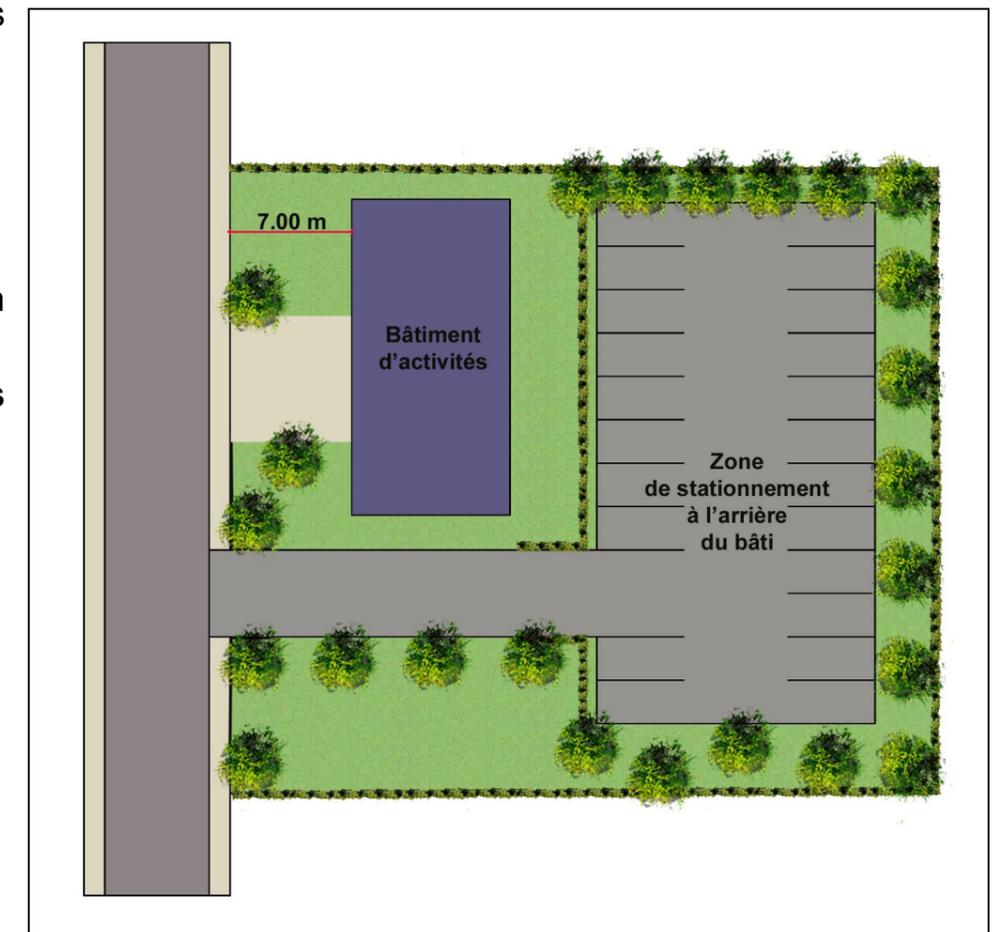
3- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé de limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux soit :

- rez-de-chaussée + un étage plein + combles,
- ou rez-de-chaussée + un étage plein.

4- GESTION DES STATIONNEMENTS

- Imposer l'aménagement des zones de stationnement à l'arrière des bâtiments.



Exemple d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

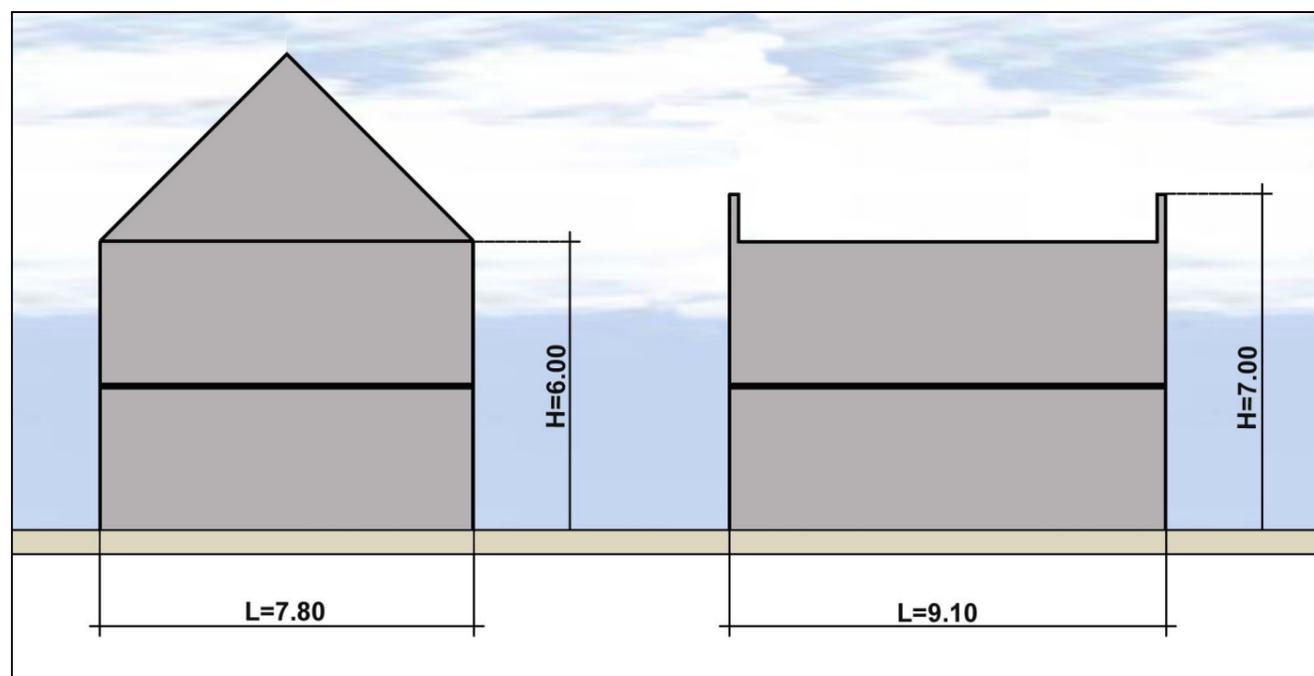
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

II - RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS, LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

5- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ Formes et volumes

- **Forme du bâti** : appliquer la règle de proportion suivante L (largeur) $\leq H$ (hauteur) $\times 1,3$ pour déterminer la forme du bâti.
- **Toitures** :
 - toitures à deux pans : deux pans symétriques de pente comprise entre 45° et 55° ,
 - toitures terrasses autorisées pour permettre par exemple l'installation de couvertures végétalisées ou de panneaux photovoltaïques, dans ce cas la toiture ne devra pas être visible depuis l'extérieur (acrotère obligatoire).



Exemples de formes de pignons de maisons respectant la règle $L \leq H \times 1,3$



Toiture terrasse végétalisée ou munie de panneaux photovoltaïques

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

II - RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS, LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES

5- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

➤ Façades

▪ Nature des matériaux :

- recommander l'utilisation de matériaux qui s'intégreront harmonieusement dans le site :
 - pierre naturelle (granit blond ou pierre de Beauchamp (50) aux nuances brun rouge et gris vert),
 - enduit dans les mêmes tons que la pierre naturelle du bâti ancien,
 - bois,
 - briques notamment pour les encadrements de baies.
- éviter des contrastes de couleur trop marqués,
- privilégier des menuiseries de couleur blanche ou sombre (noir, gris anthracite...).

S'agissant des établissements hôteliers dont les façades longent le Couesnon, leur traitement devrait être reconsidéré pour améliorer la qualité paysagère de la promenade du Couesnon.



➤ Couvertures

- Toitures à deux pans recouvertes d'ardoise.
- Toitures terrasses en zinc ou végétalisées.

Deux exemples
de bâtiments d'activités
implantés aux abords de l'axe
où l'utilisation du bois
contribue à la qualité du bâti

OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DES PROPOSITIONS

UN COMITE DE SUIVI DU PROGRAMME D' ACTIONS

De manière à assurer le suivi de la mise en œuvre des propositions du programme d'action, il conviendrait de mettre en place un Comité de Suivi du programme d'actions. Ce Comité serait chargé de procéder à une évaluation annuelle des actions engagées.

Il reprendrait dans sa composition celle du Comité de Suivi de la présente étude qui associe notamment les représentants des Services de l'Etat, le Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel, les maires des communes concernées, le Conseil Général de la Manche, la Chambre de Commerce et d'Industrie Centre et Sud Manche, le Comité départementale du tourisme, les offices du tourisme locaux, l'Association Interdépartementale Manche & Ille-et-Vilaine, des professionnels dans les domaines de la restauration, de l'hébergement, des activités touristiques...

Il devrait se réunir à minima une fois par an et pourrait, grâce au travail d'évaluation réalisé, adapter voire réorienter le cas échéant le programme d'actions défini.

Son animation pourrait être assurée par exemple par le Syndicat Mixte Baie du Mont Saint-Michel ou par la Communauté de communes de Pontorson.

Pour la mise en œuvre des orientations relatives à l'évolution de l'urbanisation le long de l'axe Pontorson – Le Mont-Saint-michel et des préconisations en matière architecturale deux types d'outils d'ordre réglementaire et contractuel pourraient être utilisés.

I - OUTILS REGLEMENTAIRES

- **Documents d'urbanisme des communes** qui intègrent toute la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection des paysages et de l'environnement.
A noter que pour ce qui concerne les clôtures qui, hors Site Inscrit ou Classé ou champ de visibilité d'un Monument historique, sont réglementairement dispensées de permis ou de déclaration préalable, les conseils municipaux peuvent décider s'ils le souhaitent de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R421.12 du Code de l'Urbanisme).

II - OUTILS CONTRACTUELS

- **Actions de conseil architectural et paysager pour les communes et les particuliers.** Cette action pourrait être assurée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Manche dont les missions définies par le législateur dans le cadre de la loi du 3 janvier 1977 sont les suivantes : conseiller les collectivités qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement, conseiller gratuitement les particuliers qui désirent construire de manière à garantir la qualité architecturale des constructions, leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, informer et sensibiliser le grand public dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

- **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).**