

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1N

## CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 1N est une zone de protection de la qualité des sites, milieux naturels et paysages ou de leur intérêt esthétique ou écologique.

La zone 1N préserve d'une part un rôle «tampon» entre les parties urbanisées des bourgs et des hameaux («*coupure vertes*»). D'autre part, elle préserve la majorité des zones humides dans le respect de l'activité agricole.

Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre, dans le respect de la protection de l'environnement et des paysages.

On distingue par ailleurs des sous-secteurs :

1Nh : correspondant aux abords du havre, destinés à être remis en eau.

1Np : admettant les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires.

1Nr : n'autorisant exclusivement que les dépôts ou stockages temporaires de matériaux extraits du chenal et du havre. Aucun aménagement d'aucune sorte n'y est admis ;

1Nt : les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB.

Les terrains de tennis et les campings y sont interdits.

Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 N 2.

### ARTICLE 1 N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs : sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux perspectives et composantes paysagères, ainsi qu'à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, sont admises les autorisations et occupations du sol suivantes :

2.1 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les chemins piétonniers dès lors qu'ils ne sont 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 ;

2.2 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

2.3 - Sauf en 1Nh et 1Nr, les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

2.4 - Sauf en 1Nh et 1Nr, la réhabilitation, la restauration, le changement de destination et extension du bâti existant à la date d'approbation du PLU :

2.4.1 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et :

. que l'essentiel des murs porteurs existe ;

. que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> ;

. que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant ;

La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

2.4.2 - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions ou surélévations de constructions ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> de SHOB et respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante. L'édification d'une seule annexe limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB, non contiguë est admise, sous réserve que la locali-

sation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux et que la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.4.3 - La restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment existant. La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

**2.5 - Secteur 1Nh :** Ne sont admis exclusivement s'il y a lieu, que les exhaussements du sol liés et nécessaires à la remise en eau de cette partie du havre ;

**2.6 - Secteur 1 Np :** en plus de ce qui est admis précédemment, les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires ;

**2.7 - Secteur 1Nr :** Ne sont admis exclusivement que les **dépôts ou stockages temporaires des matériaux extraits du chenal et du havre**. Aucun aménagement d'aucune sorte n'y est admis ;

**2.8 - Secteur 1Nt :** les installations liées aux équipements de sports ne générant pas de SHON ou SHOB. (*Les terrains de tennis et les campings sont interdits*).

**2.9- Divers :** La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ... ;

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Dans tous les secteurs :**

### **ARTICLE 1 N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

### **ARTICLE 1 N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**4.1 - Alimentation en eau potable** Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2 - eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

##### **4.3 - Autres réseaux**

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE 1 N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

### **ARTICLE 1 N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circula-**

tion.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**6.2** - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

#### **ARTICLE 1 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

#### **ARTICLE 1 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

#### **ARTICLE 1 N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Sans objet.*

#### **ARTICLE 1 N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre les hauteurs à l'égout des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

#### **ARTICLE 1 N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

##### **11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme**

*Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.*

##### **11.2. - Généralités**

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

**11.3. - Volumétrie** Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

**11.4. - Ouvertures et ouvrages en saillie** Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays.

Les baies seront plus hautes que larges, à dominante verticale ; de manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

##### **11.5. - Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le

site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée.

Les menuiseries seront peintes et de teintes soutenues.

Les portes de garage seront peintes d'une teinte soutenue.

**11.6. - Bâtiments à caractère patrimonial** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**11.7. - Clôtures** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

**11.8. - Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

**11.9. - Réhabilitation** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

### **ARTICLE 1 N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

### **ARTICLE 1 N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Espaces boisés classés** Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Obligation de planter** Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Cet article n'est pas réglementé.*