

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

ZONE
N

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire communal, équipées ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.
- 4° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
 - un secteur « **Na** » : où coexistent des constructions agricoles et résidentielles,
 - un secteur « **Nb** » : occupé par des installations nécessaires à la gestion et au stockage des déchets,
 - un secteur « **Nc** » : occupé par un terrain de camping dont l'occupation, du fait de la nature du site, devra rester limitée à la saison estivale.
 - un secteur « **Nd** » : réservé à la réalisation d'équipements et installations pour les sports et les loisirs.

Article N.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. N.1

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2, et en particulier :

- les lotissements de toute nature,
- les abris de fortune,
- le stationnement des caravanes, en dehors des espaces spécifiquement réservés à cet effet,
- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. N.2

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises ; elles le sont sous réserve des conditions édictées ci-après :

En secteur Na :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- o que soient prises des dispositions pour assurer la bonne intégration des constructions dans le paysage,
- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,

- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- Les serres agricoles sans vocation commerciale,
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension mesurée et la construction des annexes des constructions existantes,

En secteur Nb :

- les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, et en particulier les constructions et installations nécessaires à la gestion et au stockage des déchets.

En secteur Nc :

- Les aires naturelles de camping,

En secteur Nd :

- Les aménagements et installations sportives, ainsi que celles destinés aux loisirs ou liés à l'accueil touristique,
- Les aires de stationnement paysagers,
- Les parcs et jardins,

Sur le reste de la zone : (N^o)

- Les équipements publics d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel,
- Les infrastructures, ouvrages, affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à l'accès à la mer, à la défense contre la mer, ou à la gestion des eaux pluviales,
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,
- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et

proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1000m² dès lors que l'occupation projetée requiert un dispositif d'assainissement des eaux usées.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions et les installations respecteront les marges de recul portées au plan.

En l'absence d'indication, elles seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD20 au moins égale à 100m. Sont toutefois exceptées de cette règle les serres sans vocation commerciale.
- à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) égales à :
 - 10 m pour les constructions à usage d'habitation
 - 25 m de l'axe pour les autres constructions. (S.R.C.R.)
 - 10m pour les installations et travaux divers (au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme)

Le long de la Rue du Pavillon ou de la Rue des Mallières, les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies ; La construction pourra ne joindre l'alignement que par l'un de ses angles dès lors qu'elle respecte l'orientation générale des constructions dans le village : le long pan est orienté suivant un axe est-ouest (cet axe pouvant varier de quelques degrés) ou l'orientation des constructions le long d'une voie (le long pan est orienté suivant un axe nord-sud ; cet axe pouvant varier de quelques degrés). Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges aux carrefours.
- soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 15m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions, dès lors que l'extension en réduit pas la distance à l'alignement, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. N.7

Les nouvelles constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre supérieure à 4 m.

Dans le cas des constructions à usage d'habitat et de leurs annexes :

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur des constructions

Art. N.10

Néant.

Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernissé) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

Sont interdits :

- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m
Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;
Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.
- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

ou de leur combinaison.

Les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non d'un grillage ou de lisses normandes.

2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :

Aménagement et restauration de constructions anciennes en pierres :

Elles sont composées de volumes simples, plus longs que larges implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les façades visibles depuis les rues présentent :

- des ouvertures plus hautes que larges,
- les pignons de pierre ou de moellons enduits ne comportent qu'exceptionnellement des ouvertures, celles-ci restent de petites dimensions.

La toiture de la construction principale est composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 40 et 55°
Lorsqu'une construction vient s'adosser à une construction existante de même hauteur, elle comporte des pentes de toiture identiques. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. *Elles auront une pente minimale égale à 30°.*

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.
Les souches de cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon.

Constructions à usage agricole ou d'activités :

Elles seront de forme et volume simples.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois brut en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...). Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics équipements d'infrastructure, ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.12 Stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. N.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de véhicules utilitaires.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. N.14

Néant.