

## -ZONE Nim-

Caractère et vocation de la zone

La zone **Nim** est un secteur spécial dédié à l'accompagnement de l'évolution du site de l'Île-aux-Marins, dont la valeur patrimoniale est le principal enjeu dans sa mise en valeur et sa préservation. Cette zone à vocation résidentielle et touristique constitue un point fort du patrimoine de l'archipel.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Nim // ARTICLE 1 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone Nim :

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites.

**V\*(1)** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé.

|   |  | Nim           |
|---|--|---------------|
| Habitation  | Logement   | V*<br>(1,2)   |
|   | Hébergement  | V*<br>(1,2)   |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail  | V*<br>(1,2,3) |
|   | Commerce de gros   | X             |
|   | Hébergement hôtelier et touristique  | V*<br>(1,2)   |
|   | Restauration   | V*<br>(1,2)   |
|   | Cinéma   | X             |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X             |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X             |
|   | Etablissements d'enseignement  | X             |
|   | Salles d'art et de spectacles  | V             |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X             |
|   | Etablissements de santé et d'action sociale  | X             |
|   | Equipements sportifs   | X             |
|   | Autres équipements recevant du public  | V             |
| Autres activités des secteurs secondaires           | Industrie  | X             |
|   | Entrepôt   | X             |
|   | Bureau   | X             |
|   | Centre de congrès et d'exposition  | X             |
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation Agricole  | X             |
|   | Exploitation forestière  | X             |

|   |  | Nim                     |
|---|--|-------------------------|
| Autres occupations et utilisations du sol | Carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation   | <b>X</b>                |
|   | Changements de destination   | <b>V*</b><br><b>(3)</b> |
|   | Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | <b>X</b>                |
|   | Affouillements et exhaussements du sol   | <b>V*</b><br><b>(4)</b> |
|   | Camping  | <b>X</b>                |
|   | Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs   | <b>X</b>                |
|   | Annexes des constructions existantes   | <b>V</b>                |
|   | Extensions des constructions existantes  | <b>V*</b><br><b>(1)</b> |

**Conditions :**

**- Dans tous les cas :**

- La construction autorisée ne peut engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et urbain existant et ne peut être de nature à produire des effets nocifs sur le sol et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux et, d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.
- Toute extension, réhabilitation, reconstruction, (y compris les annexes) doit être réalisée dans le respect de l'aspect extérieur, dans le respect de la nature des matériaux et des règles de l'art lors de leur mise en œuvre.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique sont autorisés. Cette condition doit rester tout à fait exceptionnelle dans le cadre du secteur Nim.

- (1)-** Les constructions autorisées ne peuvent être édifiées que sur les emplacements matérialisés par des vestiges de fondations ou sur les sites dont il peut être prouvé par documents (cartographiques, photographiques ou autres) qu'ils ont été bâtis. En l'absence de précisions concernant l'implantation initiale, la nouvelle construction ne peut en aucun cas être située sur une zone de graves.
- (2)-** Exceptionnellement, et uniquement dans le cas où des problèmes d'érosion ne permettraient pas une reconstruction sur un site ayant été bâti, une implantation différente peut être autorisée. Cette nouvelle implantation ne peut en aucun cas être située sur une zone de graves.
- (3)-** Seules les activités de commerce, d'artisanat ou liées soit à la sécurité et l'hygiène soit à l'accueil touristique sont autorisées.
- (4)-** Les affouillements et exhaussements du sol sont limités au minimum nécessaire à l'implantation du projet. Les vides sanitaires ou sous-sols sur sol naturel sont préférés aux terrassements. Les

terrassements par engins mécaniques, et l'extraction de matériaux en général et le prélèvement de pierres sur les graves en particulier ne sont pas autorisés.

- (5)- En l'absence de tout document attestant la présence d'annexe sur le site, une seule annexe est autorisée par habitation. Elle doit être assimilée au petit volume et ne peut dépasser 20m<sup>2</sup>.

Nim // ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Nim // ARTICLE 1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE VOIRIE

Les implantations doivent se conformer aux dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les implantations doivent se conformer aux dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1 sous réserve de compatibilité avec les règles du code civil.

#### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des projets de construction est libre dans la limite des dispositions de la condition **(1)** ou, le cas échéant, de la condition **(2)** de l'article 1 du chapitre 1.

#### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage est représentée par un plan parallèle au terrain naturel, que le bâtiment ne peut dépasser. Chaque bâtiment est compté individuellement.

Si l'orientation de la toiture est perpendiculaire à la pente naturelle, le point médian du TN est retenu pour l'ensemble du bâtiment.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 mètres.

Toute extension d'un bâtiment à destination de logement ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout, à l'acrotère ou au faîtage de la construction préexistante.

#### L'IMPLANTATION DES PETITS VOLUMES SUR UNE MEME PROPRIETE

En l'absence de tout document attestant la présence d'annexes sur le site, tout projet d'annexe est situé dans un périmètre de 10 mètres autour de la construction principale, dans la limite d'une seule annexe par bâtiment principal et d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>. Les annexes existantes d'une emprise inférieure peuvent être agrandies dans la limite de cette valeur.

La hauteur des annexes est limitée à un niveau et à 3 mètres à l'égout du toit.

## Nim // ARTICLE 2 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GÉNÉRAL

### **Insertion dans le cadre naturel et bâti**

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site naturel environnant et aux structures paysagères existantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués) doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure.

#### **a. Enveloppe de la construction**

L'implantation des nouveaux bâtiments se fait sur un plan rectangulaire ou carré. L'adjonction d'appentis est autorisée.

Les toitures sont à 4 ou 2 pans. Dans ce dernier cas, la pente est comprise entre 35 et 45°, la ligne de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Dans le cas de toiture à 4 pans, la pente de ceux-ci ne peut être inférieure à 30°. Des pentes de toiture différentes peuvent être acceptées dans le cas de reconstruction à l'identique et sur présentation de documents permettant d'apprécier la volumétrie initiale et dans le cas d'appentis et de constructions d'annexes.

Les saillies de toiture de plus de 10 centimètres en pignon et de 5 centimètres en larmier sont interdites. Cette mesure s'apprécie par un plan perpendiculaire à la façade finie.

En toiture seules les lucarnes, à l'exception des « chiens assis » (ou lucarnes retroussées) et les fenêtres de toit de type « vélux » sont autorisées.

#### **b. Ouvertures**

Les fenêtres sont de forme rectangulaire. La plus grande dimension, qui ne peut excéder 1,5 mètre, est dans le sens de la hauteur. Dans le cas de construction de remises ou d'appentis, la plus grande dimension de fenêtre peut être dans le sens de la largeur, la hauteur dans ce cas étant limitée à 60 centimètres.

Les fenêtres sont à ouverture à la française, à l'anglaise ou à guillotine (à l'américaine). Les fenêtres en saillie de type « bay-window » ou « bow-window » sont interdites, sauf sur présentation de documents (photographies ou autres) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation. Les fenêtres sont réalisées exclusivement en bois. L'utilisation du vinyle peut être autorisée uniquement pour des menuiseries à guillotine et sous réserve de la mise en œuvre en périphérie d'un encadrement en bois.

Les différentes portes d'accès sont à un battant et d'une largeur maximale de 90 centimètres. Les portes d'accès des appentis, des remises et d'une manière générale de toutes les annexes peuvent avoir une largeur supérieure à 90cm sous réserve de l'utilisation de panneaux de bois uniquement. Ces panneaux peuvent contenir des parties translucides dans une limite de 25% de la surface de la porte.

Pour les façades des habitations, la superficie des ouvertures ne peut excéder 30% de la superficie de la façade. La largeur des trumeaux doit être au minimum de 50 centimètres.

#### **c. Revêtements**

L'utilisation de maçonneries et de béton banché est limitée à l'exécution des fondations et soubassements. Le nu supérieur de ces soubassements ne peut se situer à une cote supérieure à 60 centimètres par rapport au point haut du terrain naturel en cas de construction sur sous-sol ou vide sanitaire. En cas de construction sur dallage, le niveau fini de celui-ci ne peut être supérieur à 30 centimètres par rapport au point haut du terrain naturel.

Les revêtements extérieurs doivent être :

- En ce qui concerne les murs, des bardeaux de bois ou des clabords de bois (pose horizontale), l'écartement des rangs ne pouvant être supérieur à 12 centimètres.

- En ce qui concerne les toitures, des bardeaux de bois, des bardeaux d'asphalte, ou des étanchéités en lés collés et cloués (type feutre 5 ply). L'utilisation de couleurs est limitée au noir, au gris, au brun et au brique, et doit être uniforme.

#### **d. Saillies de façade**

Les vérandas ou balcons sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des constructions. Les garde-corps sont exclusivement réalisés en bois et constitués d'éléments verticaux à claire-voie, leur hauteur étant limitée à 1 mètre. Les vérandas peuvent être couvertes mais doivent demeurer ouvertes, c'est-à-dire exempte de vitrages. Des dérogations au présent alinéa peuvent être obtenues sur présentation de documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une saillie de caractéristiques différentes.

Tout autre type de saillie est interdite à moins de présenter des documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation.

#### **e. Tambours**

La construction de tambours est autorisée. Leur implantation se fait sur un plan rectangulaire ou carré. Leurs dimensions ne peuvent dépasser 1,2 mètre de saillie par rapport à la façade et 1,5 mètre de largeur. Leur toiture est à un, deux ou trois pans. Des volumétries, dimensions ou implantations différentes sont autorisée sur présentation de documents (cartographiques, photographiques, ou autre) attestant de la présence antérieure d'une telle réalisation.

Les revêtements extérieurs des tambours doivent respecter les dispositions générales exposées ci-dessus.

#### **f. Clôtures**

Les clôtures sont réalisées exclusivement en bois (lattes ou piquets) posés verticalement et à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1,5 mètre.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Obligation de traitement paysager**

Il n'est pas fixé de règles particulières. EN revanche, aucune utilisation bitumée ou cimentée n'est autorisée.

### **STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

En l'absence de réseaux, il n'est pas fixé de règles particulières.

Aucune nouvelle création de réseau ne sera réalisée.