

Chapitre II

Division du territoire en zones

I Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine dense du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine en continuité du centre bourg et « villages existants » les plus significatifs
- la zone UL : zone urbaine littorale
- la zone ULt : zone urbaine littorale à vocation touristique
- la zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements structurants
- la zone UZ : zone urbaine industrielle et artisanale
- la zone UZp : zone urbaine industrielle à vocation de parking

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone d'urbanisation à vocation d'habitat
- la zone 1 AU a : zone d'urbanisation d'extension du centre bourg
- la zone 2 AU b : zone d'urbanisation d'extension du village de la lande
- la zone 2 AU x : zone d'urbanisation à vocation d'activité mixte service et artisanat léger

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle
- la zone Ns : zone naturelle stricte
- la zone Ns2 : zone naturelle stricte marine
- la zone NL : zone naturelle à vocation de loisirs
- la zone Nh1 : zone naturelle d'extension légère de l'urbanisation
- la zone Nh2 : zone naturelle de densification légère de l'habitat existant
- la zone Na : zone naturelle spécifique pour l'aérodrome
- la zone Ne : zone naturelle à vocation d'équipement

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole
- la zone Ac : zone à vocation de camping à la ferme

II Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Art 2 extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et se limiter à 30% de la surface hors œuvre nette existante initialement.

Art 3 effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Art 4 construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnel

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement. Il en est de même pour les constructions ou installations techniques indispensables aux services responsables de la gestion du domaine public maritime (phares, balises, logements de gardien etc...)

Art 6 changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont celles d'une architecture de qualité et le bâti ancien; sous réserve que les voies d'accès soient d'un gabarit adapté à un passage plus fréquent de véhicules et que les réseaux existants ne nécessitent pas de renforcement.

Art 7 adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art 8 emprise

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Art 9 cheminement

Les chemins piétonniers et la digue ne sont pas assimilés à des voies.

Art 10 Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Art 11 Construction de sous-sols

La construction de sous-sols est interdite dans les zones répertoriées dans le document graphique comme « inondable » et « à risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontées de nappe phréatique à profondeur de 0 à 2,5m.

Art 12 Plantations en clôture

Les haies mono-spécifiques de conifères seront déconseillées tandis que les essences locales de type haies bocagères seront privilégiées

Art 13 Utilisation des panneaux solaires

L'utilisation de panneaux solaires est possible sur l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser et agricoles.