

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE : A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Elle comprend un secteur Ab où toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

ARTICLE Ab 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article A2

ARTICLE Ab 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les serres, les tunnels de forçage et les retenues d'eau.

ARTICLE Ab 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau : sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de forage d'eau souterraine.

Assainissement : sans objet

Electricité – téléphone : sans objet

ARTICLE Ab 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE Ab 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE Ab 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ab 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ab 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des serres et/ou tunnel de forçage ne devra pas dépasser 1,80 m.

ARTICLE Ab 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les installations ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec l'environnement végétal.

ARTICLE Ab 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ab 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations brise-vent d'essences locales (pruneliers, ajoncs...) pourront être réalisées en accompagnement des installations autorisées dans la zone (serres, tunnels de forçage...)

ARTICLE Ab 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ab 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES : N

La zone N est destinée à être protégée en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Elle comprend les secteurs :

- **NL** réservé aux activités de loisirs et d'hébergement de plein air
- Np de protection patrimoniale (hameau du Paluden)
- Nj de protection des jardins d'Hoëdic
- Nds délimitant les espaces terrestres et marins (Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 121-23 et R 146-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- la suppression des éléments du paysage repérés au document graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

En secteur NL

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL2 ?
- l'installation de toiles de tentes est interdite dans le boisement de pins recensé comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Np

- toute construction à usage d'habitation,
- la surélévation des constructions existantes,
- la réalisation d'annexe,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le camping et le caravanage sous quelque formes que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

En secteur Nj

- toutes constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article Nj2,
- l'installation d'un cabanon si le logement est contigu au jardin.

En secteur Nds

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,
 - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - remblaiement ou comblement de zones humides,
- sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2.
- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2,
 - l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
 - le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**En secteur Nl**

- l'extension du bâtiment (accueil, sanitaires...) nécessaire à l'exploitation du camping autorisé.

En secteur Np

- les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension limitée dès lors qu'elle ne compromet pas la qualité patrimoniale et paysagère du site.

En secteur Nj

- la construction d'un seul cabanon en bois par jardin,
- dans le cas de petits jardins, possibilité de mutualiser l'usage du cabanon,
- les bâtiments d'habitation existants en zone Nj peuvent faire l'objet d'une extension limitée dès lors qu'elle ne compromet pas la qualité patrimoniale et paysagère du site.

En secteur Nds

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- « Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 m : l'extension mesurée de celles-ci sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment
- En application du deuxième alinéa de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1

à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- c) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

En application du troisième alinéa de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civiles.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau : sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités et aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Electricité, téléphone : sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune règle n'est imposée

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur NL,

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations autorisées.

En secteurs Np et Nj : l'emprise au sol des extensions autorisées est fixée à 30% sans pouvoir dépasser 30 m².

En secteur Nj

L'emprise au sol des cabanons de jardin est limitée à 6 m².

En secteur Nds : l'emprise au sol des extensions autorisées, hors bande des 100 mètres, est fixée à 20% sans pouvoir dépasser 25m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs NL, Np, Nds :

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

En secteur Nj :

- La hauteur des cabanons de jardin est limitée à 2,20 m

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. L'utilisation des matériaux tels les plaques de béton, les parpaings, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes.

Cabanons de jardins :

- Les toitures mono-pentes seront privilégiées,
- Les cabanons de jardin seront exclusivement réalisés en bois.

Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Seules sont autorisées les clôtures de type :
 - haies végétales d'essences locales,
 - murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m,
 - ganivelles.

Eléments de paysage :

- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet