

**COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU FAOU**  
**REGLEMENT**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**(Zones de type AU)**

## CARACTERE DE LA ZONE AU

### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

### B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **1AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUe** correspond au développement de la zone **UE** à vocation d'équipements d'intérêt collectif (sportif, de loisirs, culturel, scolaire, administratif, sanitaire et social, ...)
- Le secteur **1AUi** correspond au développement de zone à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.
- Le secteur **1AUic** correspond au développement de zone à vocation artisanal et commercial compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.

### C - Composition de la zone 2AU :

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur **2AUc** correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUic** correspond au développement de la zone à vocation artisanal et commercial compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.

### D - Il est rappelé que :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles L.421-3, R.421-26, R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

En dehors des EBC, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 fixe à 2,5 hectares le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du Code Forestier.

5. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.

6. Tout travail ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUe, 1AUi

#### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

**En secteur 1AUc :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UC**.

**En secteur 1AUe :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UE**.

**En secteur 1AUi :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **UI**.

**En secteur 1AUic :**

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur **Ulc**.

#### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ces zones, l'organisation urbaine devra être justifiée.

Le projet de construction devra se réaliser dans le respect de l'organisation du développement de la zone et ne devra pas contrarier toute autre réalisation. Il sera mis en oeuvre dans le respect de l'économie générale de l'utilisation du sol. Lorsque la zone concernée se trouve traversée par des voies publiques existantes ou projetées, destinées à la circulation générale, le schéma d'aménagement pourra être limité aux "îlots homogènes délimités par ces voies à l'intérieur de la zone".

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou seront réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Seront admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

Dans les secteurs **1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UC**.

Dans les secteurs **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UE**.

Dans les secteurs **1AUi**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **UI**.

Dans les secteurs **1AUic**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur **Ulc**.

#### Article 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

2. Les voies de desserte devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

3. Zone 1AUc, au Nord de la rue du Bon Coin : 0,98 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la rue du Bon Coin. Un dégagement de visibilité sera imposé et l'accès se fera à partir du secteur le plus dégagé et sécurisé.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur et qui se raccorderont à la rue du Bon Coin. Les talus boisés en limite Nord et Ouest seront conservés.

Afin d'autoriser l'urbanisation future de la zone 2AUc située immédiatement au Nord, une voie de desserte devra permettre l'accès à cette zone voisine.

Les lots devront être assainis par des systèmes d'assainissement autonomes.

4. Zone 1AUc, au Sud de la rue du Bon Coin : 0,90 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la rue du Bon Coin.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur et qui se raccordera à la rue du Bon Coin.

Les lots devront être assainis par des systèmes d'assainissement autonomes.

5. Zone 1AUc au Nord de la rue du Château d'eau : 0,60 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la rue du Château d'eau.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir de voies internes débouchant sur les rues.

Un accès à la zone 2AUc située à l'Ouest devra être préservé.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif.

6. Zone 1AUc du Glédig : 3,75 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par les voies bordant la zone : rue du Glédig, rue de Châteaulin et rue de Kerverger.

Quatre accès à la zone sont prévus :

- 1 depuis la rue du Glédig,
- 2 depuis la rue de Châteaulin (1 entrant, 1 sortant),
- 1 depuis la rue de Kerverger,

En direction du chemin de randonnée de l'ancienne voie de chemin de fer, seuls des accès piétons seront autorisés.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir de voies internes débouchant sur les accès précités. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif.

7. Zone 1AUc, rue de Châteaulin : 0,57 ha

Les accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la rue de Châteaulin.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, la desserte des lots se fera obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par les aménageurs et qui se raccorderont à la rue de Châteaulin. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Un accès piéton devra être créé depuis la rue de Lennon.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif.

8. Zone 1AUc de Pont ar Waz Vihan : 2,92 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la Cité Laënnec et la rue famille Madec.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir de voies internes. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif en partie Est et de manière individuelle en partie Ouest.

9. Zone 1AUc au Béron : 2,54 ha

L'accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par les deux voies précitées, sans entamer le chemin creux situé dans le prolongement de l'allée des Châtaigniers.

Un cheminement piétonnier pourra relier cette nouvelle zone d'habitat à ce chemin creux.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir de voies internes débouchant sur ce chemin d'exploitation. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif.

10. Zone 1AUc de Pen ar Roz : 0,99 ha

Les accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par le chemin cadastré n°409 et 411.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, la desserte des lots se fera obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par les aménageurs. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Les lots seront assainis par des systèmes individuels.

11. Zone 1AUc, à Kervihan : 0,92 ha

Les accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la route départementale n°21.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir des voies internes débouchant sur ce chemin d'exploitation. Ces voies se termineront en impasse avec une possibilité de retournement.

Les lots seront assainis par des systèmes individuels. Un accès unique se réalisera depuis la rue de Châteaulin. La voirie future permettra d'accéder à la zone 2AUc au Nord.

**12. Zone 1AUc, au Vieux Marché : 0.78 ha**

Les accès à la zone et sa desserte en réseaux se feront par la voie communale n°4.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir des voies internes débouchant sur ce chemin d'exploitation. Si ces voies se terminent en impasse, une possibilité de retournement devra être prévue.

Les lots seront assainis par des systèmes individuels.

**13. Zone 1AUc de Kergadored : 1 ha**

Au sein, d'un hameau rural, cette vaste parcelle de 10000 m<sup>2</sup> accueillera au minimum 4 constructions. L'accès sera unique et s'effectuera à partir de la voie communale. Une voirie interne permettra de desservir les lots.

**14. Zones 1AUe et 1AUc au Nord du lotissement des Fontaines : 4,15 ha**

L'accès aux zones et leur desserte en réseaux se feront par la rue Tristan Corbière et par le chemin situé dans le prolongement de la rue du Stade.

Les accès aux constructions sont à réaliser par les aménageurs à partir de voies internes débouchant sur ces axes. Quand des voies se termineront en impasse, elles devront présenter une possibilité de retournement.

Une desserte de la zone 2AUc située immédiatement au Nord doit être préservée depuis la zone 1AUc.

Les lots seront desservis par l'assainissement collectif.

Un cheminement piétonnier devra déboucher rue de l'Argoat.

**15. Zone 1AUc de pontadig**

Les accès directs sur la voie communale n°2 sont interdits. Ils se feront donc par la voie qui délimite les parcelles 551 et 54. Il est préférable de ne pas multiplier les accès sur cette voie.

Chacune des parcelles de la zone devra être découpée en au moins trois lots.

**Articles 1AU 4 à 1AU 14**

1. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone..... **UC**
2. Dans le secteur **1AUe** sont applicables les dispositions de la zone..... **UE**
3. Dans le secteur **1AUi** sont applicables les dispositions de la zone..... **UI**
4. Dans le secteur **1AUc** sont applicables les dispositions de la zone..... **Ulc**

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

#### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction est interdite.

#### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dispositions applicables à la zone 2AU

Ces zones ne sont urbanisables que dans le cadre des dispositions des articles L.300-1, L.300-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lors de cette procédure, le règlement applicable à la zone sera défini.

Seront admises en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.
- Les restaurations et les extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisée dans la zone, mais compatible avec l'affectation de celle-ci.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...).
- Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).

#### ARTICLES 2AU3 à 2AU14

Les conditions d'occupation du sol autorisées dans les secteurs U ou 1AU sont applicables aux secteurs 2AU correspondants dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article 2AU2