

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU FAOU
REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites zones **A**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Deux sous zonages, Ap1 et Ap2, sont présents, ils correspondent aux zones de richesses naturelles agricoles au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone A, Ap1, Ap2, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs pendant plus de trois mois par an, consécutifs, ou non, visés à l'article L443-4 du Code de l'Urbanisme, excepté :
 - sur les terrains régulièrement aménagés à cet effet et soumis à autorisation préalable,
 - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
5. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une habitation légère de loisir pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haie de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, téléphone, assainissement, alimentation en eau potable.
6. Dans le cadre de zones relevant de zones humides, sont interdits
 - Les affouillements, exhaussements sauf exception motivée,
 - Les comblements, dépôts divers,
 - La création de plans d'eau artificiels.
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
 - Le défrichement des landes.
 - L'imperméabilisation des sols.
 - tous les équipements d'aménagements et constructions.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels

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.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment en application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

9. Au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2), indices p1 et p2, les autorisations d'urbanisme devront respecter les dispositions du règlement de la prise d'eau.

B - Ne sont admises en zone A, Ap1, Ap2, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles et notamment :

- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles, florales, sylvicoles, aquacoles ou extractives (hangar, garage, abris, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation,...);
- les constructions à usage d'habitation, d'annexes et de dépendances dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ces constructions seront implantées à proximité d'un bâtiment de l'exploitation ou à proximité d'une partie de la commune actuellement urbanisée, sous réserve que les conditions techniques le permettent ;
Les dépendances seront de taille limitée. Elles ne devront pas excéder une superficie de 50m² d'emprise au sol.
- les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.

2. Les installations et changements de destination de bâtiments existants (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

3. La réalisation d'abris pour l'élevage d'animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

4. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités extractives ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à la prospection et l'exploitation minière.

5. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur EDF, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement,...).

6. Les éoliennes.

Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

4. Les nouveaux accès sur la route nationale n°164 seront interdits,

5. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités en application de l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne pourraient s'installer ailleurs.

6. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit soit :

- être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur ;
- à défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et que la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat ou d'activités.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou à une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Le recul minimal des constructions nouvelles par rapport à l'axe des **routes départementales** est de :
 - 35 mètres le long des routes départementales n°72 et 36. Cette distance peut être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
 - 15 mètres le long des routes départementales n° 21, 117 et 236.

Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

3. Le long des **autres voies**, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, notamment dans le cas de hameaux existants, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de circulation en gênant par exemple la visibilité.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz, ...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages, ...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour permettre l'évolution des habitations existantes.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages,...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue, sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation,...).

5. Les bardages ne sont autorisés que sur les flèches des constructions.
Les bardages présentant la même teinte que le revêtement de la construction seront privilégiés.

6. Clôtures :

a) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

b) Les clôtures en limite sur voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

c) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

d) Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituant des clôtures devront être maintenus.

e) Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme".

7. Les éléments du patrimoine bâti repérés au document graphique seront à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées, est interdit. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.