

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

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **N** couvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte :

- **des sous-secteurs Np1 et Np2** qui correspondent aux zones naturelles présentes au sein de l'espace rural, au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2).
- **un sous-secteur NH** correspond aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural,
- **des sous-secteurs NHp1 et NHp2** correspondent aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural, au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2).
- un **sous secteur Ni** qui correspond aux bâtiments à usage d'activité au sein de l'espace rural et exclus de toute unité bâtie à vocation d'habitat.
- **un sous-secteur NN** préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal,
- **un sous-secteur NE** destiné aux équipements de la station d'épuration des eaux usées et de la station de production d'eau potable,
- **un sous-secteur NEp1** destiné aux équipements de la station d'épuration des eaux usées et de la station de production d'eau potable, et au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1).
- **un sous-secteur Nin, qui correspond aux zones inondables aux abords de l'Aulne,**
- **un sous-secteur Ninp1, qui correspond aux zones inondables aux abords de l'Aulne et au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1).**
- **un sous-secteur Nd** destiné au centre de traitement et de stockage des déchets de Trémélé, ainsi que l'ancienne décharge.
- **un sous secteur Nzh** identifiant les zones humides les plus significatives.

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### A - Sont interdits en zones N les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :

1. Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers.
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, des caravanes, des camping-cars, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
5. L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines.
6. Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - destruction de talus boisés et/ou murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,
  - l'aménagement de courts de tennis, golfs, piscines,
  - l'implantation d'éoliennes.
7. Dans le cadre de zones naturelles 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.

### B - Sont interdits en zone NH, NHp1, NHp2 et Ni les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles N2-B et N2-C.

### C - Sont interdits en zone NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.

### D - Sont interdits, en zone NE et NEp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N 2-E,

### E - Sont interdits, en zone Nin et Ninp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N 2-F et :

1. toute construction nouvelle, ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes,
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation,
3. les exhaussements du sol,
4. les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux.

### F - Sont interdits, en zone Nd, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N 2-G.

Sont interdits à l'emplacement propre de l'ancienne décharge, toute constructions ou installations, de quelque nature que ce soit.

**G - Sont interdits en zones Nzh**, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- 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 N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A 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 respectées les dispositions du règlement de la prise d'eau.

**B - Sont admis en zone N et NH, NHp1, NHp2 et Ni sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et d'une bonne intégration dans le site :**

1. 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 et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
3. La prospection minière.
4. 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, ...).
5. Les autres travaux publics nécessaires à la régulation des cours d'eau.

**C - Sont admis en zone NH, NHp1, NHp2 et Ni, certains aménagements aux constructions existantes et compatibles avec la vocation principale de la zone et à la condition :**

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux réglementations en vigueur soit possible.

**Dans le respect des réserves précitées, sont autorisés en zone NH, NHp1 et NHp2 :**

1. La restauration et l'extension d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON pour l'ensemble de l'habitation ou d'une extension de 25 % de la SHON actuelle.
2. Les annexes et dépendances des habitations existantes, les piscines couvertes ou non implantées à proximité de l'habitation. Leur implantation devra se faire en zone NH. Les dépendances seront de taille limitée. Elles ne devront pas excéder une superficie de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
3. La restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve que la nouvelle destination n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la destination du secteur.
4. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles non génératrices de nuisances.

**Dans le respect des réserves précitées, sont autorisés en zone NH, NHp1, NHp2 et Ni :**

1. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagement nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

6. Le changement de destination des constructions pour permettre l'activité artisanale, commerciale ou industrielle.

**D - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NN :**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.

2. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'activité de la recherche archéologique.

**E - Dans le secteur NE et NEp1, sont admis :**

1. Les constructions et installations liées ou nécessaires au traitement des eaux usées : station d'épuration, lagunage, ...

2. Les constructions et installations liées ou nécessaires à la production d'eau potable.

**F - Dans le secteur Nin et Ninp1, sont admis les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques d'inondation :**

1. Les travaux de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition :

- que ces constructions ne constituent pas un obstacle majeur à l'écoulement des crues,
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation d'ouvrages, d'aménagement ayant pour objectif la lutte contre le risque d'inondation ou rendant celle-ci difficile,
- qu'ils prévoient la mise en sécurité des équipements (électriques notamment).

2. Les travaux de réhabilitation seront réalisés de façon à assurer la mise en sécurité des installations en prenant en compte les niveaux relevés lors des dernières crues.

3. Les extensions mesurées des constructions existantes dans une limite de 30% de la SHON seront possibles en tenant compte d'une cote égale à celle atteinte lors des crues de décembre 2000 augmentée de 40 cm. Les extensions seront réalisées sur poteaux afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

Les dispositions ci-dessus énoncées ne font pas obstacle à l'application, au cas par cas, de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

**G – Dans le secteur Nd, sont admis :**

Les ouvrages et installations nécessaires à la gestion des déchets.

**Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'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 se 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 N4 - 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.

Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

### 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 N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES 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 suivant la règle,
- 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 N7 - 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 tenir compte du bâti existant, ou de la présence de talus.

## **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.



## Article N11 - 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.

En conséquence :

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. Les annexes d'un bâtiment existant et les dépendances devront s'intégrer par leur style architectural à la construction initiale, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

4. 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.

5. 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 urbain ou naturel (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

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".

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 N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**Article N13 - 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 N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.