



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU FAOU

REGLEMENT

3.1

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110).

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 15 novembre 2001

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 20 décembre 2007

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 01 février 2010

Complété par délibération du CM le : 31 mai 2010

PLU rendu exécutoire le : 11 avril 2010

Modification n°1 prescrite par arrêté le : 12 septembre 2013

Modification n°1 approuvée le :

Modification n°1 exécutoire le :

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UB

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone UI

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones 1AUc, 1AUe, 1AUi

CHAPITRE II : Règlement général applicable à la zone 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles.

Organisation du règlement de chaque zone

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Condition de desserte des terrains.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 12 : Aires de stationnement.
- Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU FAOU
REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHATEAUNEUF DU FAOU.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R.111-2 à R.111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- le Code du Domaine de l'Etat (DPM). Les occupations des espaces situés sur le Domaine Public Maritime sont soumises à autorisations au vu de l'article 28 de ce code.
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - * Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - * Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - * Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L.130-1, L.142-11, R.130-1, R.421-3-1 du Code de l'urbanisme).
 - * Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L.315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L.311-1 du Code Forestier).
 - * Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - * Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois sont soumis à déclaration préalable (Art.R.421-23 d) du Code de l'Urbanisme).
 - * Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme).
 - * Les exploitations de carrières soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "*toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)*".

- L'article 1 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *"les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée"*.
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257"*.
 - La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie"*.
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"*.
4. Sont précisées ci-après les règles applicables à l'activité aquacole notamment le Décret n°83-228 du 22 mars 1983 qui gère les cultures marines sur le Domaine Public Maritime comme sur les propriétés privées

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-17, R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- une identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

1) Les zones urbaines

Elles correspondent aux zones **U** :

- | | |
|---|------------|
| - du centre bourg traditionnel, dites | UA |
| - intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers de développement récent, dites | UB |
| - intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers de développement récent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1) | UBp1 |
| - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé, dites | UC |
| - destinées aux activités sportives, culturelles, de loisirs, sanitaires et sociales, dites | UE |
| - destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux, dites | Ui |
| - destinées aux activités artisanales, commerciales ou de bureaux et services, dites | Uic |

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée 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 PADD 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.

Elles correspondent aux zones destinées à l'urbanisation future, dites **AU**

- à vocation de zone UC future, dites **AUc**
- à vocation de zone UE future, dites **AUe**
- à vocation de zone Ui future, dites **AUi**
- à vocation de zone Uic future, dites **AUic**

Aux zones à urbaniser, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles

Elles correspondent aux zones de richesses naturelles agricoles, dites **A**

Elles 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) **Ap1 et Ap2**

Aux zones agricoles A, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles à protéger

Elles correspondent aux zones :

- naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers), dites **N**
- naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers), présents au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2) **Np1 et Np2**
- correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural, dites **NH**
- correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural et au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2) **NHp1 et NHp2**
- présentant des bâtiments à usage d'activité au sein de l'espace rural et exclus de toute unité bâtie à vocation d'habitat. **Ni**
- destinées à la protection du patrimoine archéologique, dites **NN**
- destinées aux équipements de la station d'épuration des eaux usées et de la station de production d'eau potable, dites **NE**
- de production d'eau potable au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1) **NEp1**
- correspondant aux zones inondables aux abords de l'Aulne, dites **Nin**
- correspondant aux zones inondables aux abords de l'Aulne au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1) **Ninp1**
- destinées aux équipements nécessaires au centre de traitement et de stockage de déchets, dites **Nd**
- naturelles humides, dites **Nzh**

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"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, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale : la hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

- Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins, emplacements réservés divers,

Annexe : Construction accolée à la construction principale.

Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Article 6 – RAPPELS

1. Urbanisme et sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la sécurité publique, et en particulier la sécurité routière.

2. Partie réglementaire – documents graphique

Les symboles représentés à titre indicatif sur la partie graphique du règlement, notamment sur les zones AU, constituent des localisations **indicatives**. Il convient de respecter les « principes » d'accès ou de liaison. Ces accès ou voiries pourront être adaptés au projet d'aménagement.

3. Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU FAOU
REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

(Zones de type U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ville de CHÂTEAUNEUF DU FAOU, couvrant ses principales places, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. L'ouverture ou l'extension de carrière.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
4. Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.
5. Les installations destinées à l'activité agricole.
6. Les discothèques.
7. Les casses automobiles.

Article UA2 - 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 travaux 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.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'activités artisanales, d'équipement collectif, de bureaux et de services et de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

Article UA3 - 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 et 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. 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.

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 UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise des voies. La construction en retrait peut-être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture (mur ou mur surmonté d'une grille ou d'un grillage) de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique.

3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation, abri voyageurs, locaux destinés aux ordures ménagères, ...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages,...),
- dans le cadre d'une projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent.

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, d'une clôture (mur ou mur surmonté d'une grille ou d'un grillage), de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	égout de toiture	faîtage*
UA	10.00 m	14.00 m

* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

2. Les constructions annexes réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

3. 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.

4. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant et visibles depuis l'espace public devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale.

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 (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

6. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale. Elles seront conformes aux dispositions du code de l'environnement (articles R.581-55 et suivants).

7. 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.

8. Clôtures :

a) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

b) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.

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

9) 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 UA12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. Enfin, en cas d'impossibilité absolue, afin de permettre les opérations de rénovation, les aménagements ainsi que les reconstructions d'immeubles existants pourront être autorisés si la commune atteste disposer dans un rayon de 300 mètres de places de stationnement en nombre suffisant.

Article UA13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UB** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au secteur intermédiaire entre le centre traditionnel de la ville de CHÂTEAUNEUF DU FAOU et les quartiers pavillonnaires de développement récent.

Elle est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Un sous secteur UBp1 existe à Petit Moulin. Il correspond aux constructions présentes au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1).

Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Le stationnement isolé de caravanes.
4. Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les discothèques.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules ainsi que les casses d'automobiles.

Article UB2 - 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 travaux 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. 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 - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions de quelque nature que ce soit , sauf celles visées à l'article UB1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

Article UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées, s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

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 doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 mètres, par rapport à la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

Si la construction n'est pas édifiée à l'alignement, un muret doit être construit entre l'emprise publique et l'emprise privée, afin d'assurer la continuité de l'alignement au bord de la voie.

3. L'implantation d'une seconde construction, en arrière des constructions implantées à l'alignement, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, un recul supérieur à sept mètres pourra être autorisé.

Article UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, est autorisée.

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.

Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	égout de toiture	faîtage*	acrotère et autres toitures
UB	10,00 m	14,00 m	10,00 m

*: au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération, comme référence.

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UB11 - 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.

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 vérandas rapportées à un bâtiment existant et visibles depuis l'espace public devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale

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

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 (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

6. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale. Elles seront conforme aux dispositions du code de l'environnement (articles R.581-55 et suivants).

7. 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.

8. Clôtures :

a) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement. Leur aspect ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- b) Elles devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
 - c) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.
 - d) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.
9. 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 UB12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
3. Enfin, en cas d'impossibilité absolue, afin de permettre les opérations de rénovation, les aménagements ainsi que les reconstructions d'immeubles existants pourront être autorisés si la commune atteste disposer dans un rayon de 300 mètres de places de stationnement en nombre suffisant.

Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées sous forme végétale ou minérale adaptée à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Le stationnement isolé des caravanes.
4. La création de campings ou de parc résidentiel de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les discothèques et les bars de nuit.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, ainsi que les casses automobiles.
8. Les dépendances ou annexes non liées à une construction principale.
9. Les installations classées.

Article UC2 - 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.

B - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat.
2. Les annexes et dépendances des constructions. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.
3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.

4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).
6. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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.
4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
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 UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

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 en terrain privé doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

2. Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

Si le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle s'applique à la voie qui dessert la construction.

3. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise, est autorisée.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3,50 mètres.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 3,50 mètres de la limite séparative, est autorisée.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>égout de toiture</i>	<i>faîtage*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>
UC Constructions principales	6,00 m	9,00 m	6,00 m
Annexes et dépendances	3,50 m	5,50 m	3,50 m

* : *au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)*

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

5. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Article UC11 - 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.

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 extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
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 (teinte adaptée, nouvelle implantation...).
6. 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.
7. Clôtures :
 - a) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
 - b) *en limite des voies ou place, publiques ou privées* :
Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :
 - de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
 - de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
 - de plus de 1,20 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
 - c) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.
 - d) *en limite séparative* :
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.
 - e) Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes, ...).
8. 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 UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article UC13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET 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. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.
3. La conservation des plantations, des boisements, des talus existants ou leur remplacement pourra être exigé(e).
4. 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 UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UE** est une zone destinée à regrouper les établissements d'importance à caractère :

- sportif,
- de loisirs,
- culturel,
- scolaire,
- administratif,
- sanitaire et social,

dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Article UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2.
2. Les constructions à usage agricole.
3. L'ouverture de mines et de carrières.

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

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.

B - Sont admis en zone UE dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage :
 - de sports ;
 - de loisirs ;
 - culturel ;
 - scolaire ;
 - administratif ;
 - sanitaire et social

ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.
3. Les aires de stationnement.
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Article UE3 - 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront évités dans la mesure du possible.

Article UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

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 en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places publiques est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la propriété.

Article UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	<i>Toiture traditionnelle</i>		
<i>zone</i>	<i>Egout de toiture</i>	<i>faîtage</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>
UE	10,00 m	13,00 m	11,00 m

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

5. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

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. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

a) *En limite des voies ou place, publiques ou privées :*

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

b) *En limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

c) Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

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 (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

6. 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 UE12 - OBLIGATIONS DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Article UE13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

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 UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

La sous zone **Uic** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère artisanal et commercial compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat. Elle intègre la ZAC de Haute Cornouaille.

Article UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
5. L'ouverture de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à un permis de construire.
7. Dans la marge de recul inconstructible définies par rapport à l'axe de la RN 164 (35 ou 45 mètres suivant les cas) :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de stockage de véhicules, ou de matériaux,
 - les aires d'exposition de marchandises.

Article UI2 - 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 défrichage 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 défrichage, 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 défrichage 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 travaux 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.

B - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone ou que le tissu urbain le permet :

En zone UI et UIc :

1. Les discothèques, dancings et bars de nuit.
2. Les constructions à usage artisanal associé à une surface de vente, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, de services, de commerce, de restauration et d'hôtellerie.
3. Les aires de stationnement de véhicules.

4. Les lotissements à vocation d'activités.
5. Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux admis dans la zone.
7. Dans la marge de recul inconstructible définie par rapport à l'axe de la RN 164 (35 ou 45 mètres suivant les cas) :
 - les aménagements paysagers ;
 - les enseignes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur ;
 - les mats ou totems de rappel publicitaire, sous réserve de respecter des dispositions de l'article UI10.
8. Dans la marge de recul définie par rapport aux bretelles d'accès à la RN 164 : la réalisation des voies d'accès et de circulation autour des constructions existantes.

En zone UI :

Sont autorisées les constructions à usage industriel et artisanal.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UI3 - 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.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. 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.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur la RD 36 sont interdits.
6. Les accès directs sont interdits sur la RN 164.

Article UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra alors être mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

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. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Réseaux divers

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphone, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation : enfouissement, intégration en corniche, sur le bâti,...

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En aucun cas, les constructions ou installations ne devront être implantées à l'intérieur des marges de recul indiquées aux documents graphique.

2. Sauf indications contraires portées sur le plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

3. Les ouvrages techniques publics et les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Article UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions en limite séparative sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises et en particulier que la protection contre l'incendie soit assurée.

2. Si la construction ne se trouve pas sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite latérale qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur des zones UI et UIc.

4. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Article UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface de la propriété.

Article UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mats, totems, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

zone	Toitures 2 pentes		Toiture terrasse et autres toitures	
	façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
UI	10,00 m	15,00 m	11,00 m	13,00 m
UIc	8,00 m	12,00 m	8,00 m	10,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Les habitations existantes et les logements de fonction autorisés dans la zone sont régis par les dispositions relatives à la zone UC (article UC10).

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ou tout autre équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone,
- aux silos, lorsqu'ils sont séparés de la RN 164 et de la RD 36 par d'autres constructions.

Article UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

1. Les projets architecturaux devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la RN 164 et de la RD 36, composition qui associera harmonieusement bâti et végétal.

2. Les coffrets E.D.F, les cuves de stockage, les dépôts et les antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

B - Les constructions à édifier ou à modifier devront respecter les dispositions suivantes :

1. Façades et volumes :

Dans la mesure du possible, les façades devront être orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RN 164 ou de la RD 36.

Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale.

2. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

3. Toitures : en couverture les coloris vifs et les coloris clairs sont interdits.

4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère. Les publicités en surélévation par rapport au faîtage sont interdites.

5. Clôtures :

a) Les choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3, R.441-1 à R.441-3 et R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) La mise en place de clôtures sera évitée, à l'exception de clôtures répondant à des impératifs techniques (réglementation spécifique, sécurité des établissements, protection des personnes, ...).

c) Si la mise en place de clôtures est nécessaire, elles pourront être composées de haie et leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

6. 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 UI12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article UI13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a) Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des variétés qui y seront plantées.

b) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

c) Les talus de remblais ou déblais générés par l'adaptation à la topographie auront une pente égale ou supérieure à un pour deux, et devront être impérativement végétalisés sur toute leur surface par des engazonnements et/ou couvre-sols et plantés d'arbres et/ou d'arbustes.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. 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 UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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 **Uic**.

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 **Uic**.

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 m² 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.

16. Zone 1AUc - Uc – Rue Tristan Corbière

L'accès à la zone se fera à partir de la rue Tristan Corbière. Un accès unique à partir duquel une voirie interne verra le jour permettra de distribuer l'ensemble des lots. Une douzaine de logement minimum sera à réaliser sur la zone.

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 **1AUic** 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

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.

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 défrichage 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, toutes 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 pluviale, ...).
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 m² 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 50m² 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.