DISPOSITIONS GENERALES

I. Législation en vigueur qui s'impose au PLU

A. Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

B. Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles de certains articles du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

II. Les destinations et sous-destination

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et les types d'activités.

Le tableau ci-après énumère les destinations et sous-destinations issues des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. **Des précisions sur ces catégories sont apportées en annexe de ce règlement.**

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacle Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

III. Risques

A. Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

B. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondation « Aulne amont » prescrit par l'arrêté préfectoral n°2008-2051 du 18 novembre 2008.

Un atlas des zones inondables (cf annexes du PLU) pour le cours d'eau de l'Aulne a été porté à connaissance en 2015. Il identifie les rives de l'Aulne qui sont concernées par les inondations sur la commune de Châteauneuf du Faou. Dans ces zones inondables délimitées sur le document graphique par une trame, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

C. Le risque de remontées de nappes

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

IV. Paysage, environnement et patrimoine

A. Archéologie

Les opérations d'aménagements, 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004). Les disposition relatives à l'archéologie sont définies dans les annexes du présent règlement.

B. Aspect extérieur des constructions

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

C. Camping caravaning sur terrain libre

Le camping-caravaning sur terrain libre est **interdit.**

D. Isolation thermique des constructions

Conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, un dépassement des règles relatives au gabarit pourra être envisagé sans excéder 30 %.

E. Préoccupations environnementales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de **l'ensoleillement** des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies…,

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en **évitant toute imperméabilisation non nécessaire** et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux. Dans les règlements de chaque zone, des coefficients de pleine terre peuvent être imposé.

Dans les nouveaux groupes d'habitations, **l'aménagement d'un espace libre collectif est encouragé** de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération et la place accordée à la biodiversité.

Les opérations comportant plus de **10 logements** doivent obligatoirement **comporter des espaces communs**, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement comme par exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) sans prescription de surface minimales. Ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

F. Prescriptions sur la plantation de végétaux

À la campagne ou en ville, les arbres et arbustes permettent d'enclore les parcelles, d'accueillir la biodiversité, d'améliorer le paysage et le cadre de vie, d'épurer l'eau, d'améliorer le sol, de créer un microclimat et de produire du bois de chauffage et/ou des fruits comestibles.

La haie peut être basse, moyenne ou haute (dans le respect des règles de clôtures). Elle peut surtout être champêtre et constituée de plants de provenance locale qui sont des habitats reconnus par la petite ou la grande faune.

Les plantations (isolées, groupées ou en haie) doivent tenir compte de différents critères : nature du sol, exposition à la lumière, développement futur et règles de distance.

Les plantations de végétaux devront s'inscrire en compatibilité des principes énoncés dans les OAP trame verte et bleues

Les listes des végétaux recommandés/interdits ou potentiellement allergisants sont disponibles en annexe du présent règlement.

G. Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

H. Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

Extrait de l'article L.151-23 du CU :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

1. Les talus et les haies

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

À l'exception de suppression d'une longueur inférieure à 10 m et destinée à la création d'un nouvel accès à une parcelle pour lesquelles il ne sera pas exigée de compensation, **la suppression d'une haie est conditionnée à une recréation de linéaire bocager à raison de 2 pour 1** en permettant de disposer à terme des mêmes qualités environnementales et reconstituant sur place les continuités écologiques, notamment la trame verte.

2. Les boisements

Les boisements identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ces boisements correspondent à des espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère.

Les prescriptions permettant la préservation des boisements à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au plan de zonage, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois ou arbres concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien du bois et/ou verger ou à sa régénération.

- L'abattage peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre ou bois abattu est obligatoirement compensé par des plantations équivalentes. Ces dernières pourront être exigées par les services de la commune et **dans un rapport minima de « 2 pour 1 »** pour chaque unité foncière considérée. Les replantations de compensation sont préférées en continuité du maillage bocager existant. **Elles devront respecter les notions d'équivalence des fonctions par rapport à la surface du boisement détruit** (fonctions hydrologiques, écologiques, paysagères, agricoles…).

Pour les boisements sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol.

3. Zones humides

Conformément aux disposition du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de l'Aulne, la destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214- 6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants ;
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent donc être préservées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif restent autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE de l'Aulne et des dispositions du Code de l'Environnement, notamment en respectant les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire ;
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite, en priorité sur une zone humide située dans le bassin versant de la masse d'eau et équivalente en termes de fonctionnalités liées à l'eau et de qualité de la biodiversité.

4. Cours d'eau

Le règlement graphique identifie les cours d'eau permanents tels que définis dans le code de l'environnement (L.215-7-1) :

« un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales »

Les cours d'eau identifiés au règlement graphique restent indicatifs. Le calcul des marges de recul doit donc se faire directement sur le terrain. La commune entend assurer la préservation des cours d'eau en définissant des prescriptions règlementaires, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions se déclinent de la manière suivante :

- **En zones U et AU**, les constructions nouvelles ainsi que les nouveaux dispositifs d'assainissement des eaux usées sont interdits dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, y compris busés, identifiés au règlement graphique.
- **En zone A et N**, les constructions nouvelles ainsi que les nouveaux dispositifs d'assainissement des eaux usées sont interdits dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau, y compris busés, identifiés au règlement graphique.

Au sein de ces zones inconstructibles, seuls sont autorisés :

- les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Dans ce dernier cas d'exception, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche ERC :

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit remettre à ciel ouvert, totalement ou partiellement, le cours d'eau, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.

Toute nouvelle infrastructure (installation, ouvrage, remblai et épi, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à la continuité écologique - rubrique 3.1.1.0 - et soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement) n'est permis sur le territoire du SAGE de l'Aulne que dans les cas suivants :

- si le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG) qui comprendra des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable.
- aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état
- aux opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD »

I. Patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du CU

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux qui ont été considérés comme étant représentatifs du « petit patrimoine » local. Il s'agit notamment de lavoirs, puits, fours à pains, calvaires, stèle croix ou fontaines. La commune a été amenée à se prononcer sur les éléments à protéger, qui figurent sur le règlement graphique.

La démolition des « éléments ponctuels » identifiés au titre du « patrimoine bâti » figurant aux documents graphiques du règlement est interdite. Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

J. Bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU

Dans les zones A et N doivent être précédés d'un **permis de construire** les travaux ayant pour objet le changement de destination accompagné de modification de tout ou partie de ce patrimoine bâti d'intérêt architectural.

Le changement de destination sera définitivement autorisé sous réserve d'un **avis conforme** délivré soit par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments identifiés en zone A, soit par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les bâtiments identifiés en zone N.

Au préalable, un respect des critères cumulatifs qui justifient cette autorisation s'impose :

- Une structure bâtie qui présente quatre murs porteurs,
- Une situation géographique qui n'est pas impactée par l'existence d'un périmètre sanitaire agricole (par précaution, périmètre de 100m),
- Une surface au sol suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome,
- Une superficie intérieure suffisante pour accueillir un logement,
- Les réseaux d'eau et d'électricité à proximité.

En zone A, le changement de destination est autorisé, hors bâtiments étoilés, sur des bâtiments agricoles vers des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

K. Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage

La commune de Châteauneuf-du-Faou est concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau destiné à la consommation humaine. La prise d'eau de Bizernic bénéficie de l'arrêté préfectoral n°2011-1267 en date du 12 septembre 2011. L'arrêté préfectoral ainsi que le périmètre de ce captage sont reportés dans les annexes au titre des servitudes d'utilité publique. Les règles édictées par cet arrêté doivent être impérativement prises en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme

V. Équipement & Réseaux

A. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

B. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

C. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

D. Eau pluviale

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont vivement encouragés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

Ces dispositions devront être compatibles avec les principes de gestion des eaux en surfaces définies à la page 29 des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

E. Électricité, réseaux de télécommunication

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

F. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée et limiter au mieux leur impact visuel sur la rue.

VI. Transport & Déplacements

A. Marges de recul

1. Marges de recul vis-à-vis des axes routiers majeurs

La commune de Châteauneuf-du-Faou est traversée d'Est en Ouest par une route express, **la RN n°164.** Conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière.

Selon l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Marges de recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales

En dehors des agglomérations au sens du code de la voirie routière, les marges de recul applicables vis-à-vis de l'axe des routes départementales sont les suivantes :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des RD n°36 et n°72. Cette distance peut être réduite à 25 mètres pour des bâtiments autres que ceux liés à l'habitation.
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD n°21, n°117 et n°236.

Cette disposition s'applique pour toute nouvelle construction, y compris les bâtiments annexes isolés.

B. Stationnement

1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places minimum à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Si l'une des destinations est réputée accessoire, il sera fait application des règles relatives au local principal.

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

a) Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée

- **Pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **Pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places minimum de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **Pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

- **Pour les rénovations urbaines :**

Les opérations de rénovation urbaines sont traitées de la même manière que les constructions neuves.

b) En cas d'impossibilité technique avérée

(Configuration ou topographie de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage d'assainissement, etc.)

- Il devra être recherché, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- À défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.

c) Dans le cas de parc de stationnement mutualisés

Les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les destinations et sous-destinations des constructions envisagées.

2. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos – modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

À titre indicatif, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres. Les places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR), doivent avoir pour dimensions minimales 3,30 mètres sur 5 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

3. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Il devra être privilégié les aires de stationnement perméables présentant un revêtement adapté qui permettra dans les secteurs favorables l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain.

L'équipement des nouveaux espaces de stationnement en point de recharge pour véhicules électriques devra tenir compte des dispositions des articles L. 113-11 et suivants

Concernant le stationnement des vélos il y a lieu de se référer aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Dans tous les cas, les stationnements vélos doivent être aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés d'un système d'attache.

4. Tableau des règles quantitatives véhicules/vélos

Destinations	Sous-destinations :	Nombre minimal de places de stationnement véhicules à prévoir	Nombre minimal de places de stationnement vélos à prévoir
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***	Selon les besoins du projet	Le nombre de places minimum de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation, et répondre aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (voir tableau page suivante)
	Exploitation forestière	Selon les besoins du projet	
Habitation	***Logement***	1 place pour T1 et T2 et T3 construits à l'unité 1,5 place pour les T3 dans le cadre d'opération comprenant au moins 2 logements de ce type. En cas de nombre impair de logement, l'effectif de place est arrondi au nombre supérieur 2 places par logement T4 et plus prévoir 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'État (article L 151-35 du CU)	
	Hébergement	Selon les besoins du projet	
Commerce et activités de service	***Artisanat et commerce de détail,***	Pour les constructions de moins de 300m² : selon les besoins du projet et l'offre de stationnement public alentour. Pour les constructions de plus de 300m², 1 place de stationnement par fraction complète de 30m² de surface de plancher	
	Restauration,	1 place par fraction complète de 30m²	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m² (en zone Ua, uniquement à partir de 300m² de surface de plancher)	
	Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par fraction complète de 30m²	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***	Selon les besoins du projet	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet	
	Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet	
	Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie,***	Selon les besoins du projet	
	Entrepôt,	Selon les besoins du projet	
	Bureau,	1 place par fraction complète de 40m²	

5. Précisions sur les stationnements vélos

Contenu de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorises	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

VII. Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41

La servitude établie au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique la localisation des équipements à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés et les collectivités bénéficiaires. Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

VIII. Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation sont un document opposable du PLU. Toute autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec :

les OAP thématiques, notamment celles du volet trame verte et bleue,

les OAP précisées à chaque secteur délimité à ce titre dans le règlement graphique. Les orientations générales précisées au début de chaque chapitre concernant les différentes vocation de zones (habitat, activités…) doivent être notamment prises en compte. Les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation, à terme, du parti d'aménagement défini sur ces secteurs.

IX. Protection des cellules commerciales/d'activité

Le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités repérés au règlement graphique au titre du L151-16 du CU, n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

La collectivité se réserve la possibilité de permettre d'autres types de sous-destination selon les spécificités ou contraintes liées au maintien d'une activité.

VI. Règlement de la zone 2AUia

La zone 2AUia constitue une zone d'urbanisation à moyen et long terme destinée aux activités industrielles, artisanales et de services sur Kroas Lesneven. Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. De fait L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Cette zone 2AUia fera l'objet d'une étude spécifique « loi Barnier » au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme. A cet effet, les marges de recul inconstructibles de 100 m vis-à-vis de la RN n°164 pourront être abaissées afin de respecter une cohérence avec la zone d'activités existante).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Seules les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone 2AUia sont admis l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, réalisés dans le cadre de leur volume ou dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment initial à la date d'approbation du PLU, la hauteur restante limitée à celle de la construction originelle.

Article 2 : Interdiction de construire

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUia, sont interdites les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux autorisés ci-dessus.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- **HAUTEUR, IMPLANTATION, CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES**

Non règlementé.

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Se référer aux dispositions générales

Article 5 : Densité

Non règlementé.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.