

PIECE H - MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Châteauneuf-du-Faou est située dans le département du Finistère. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille et n'est concernée par aucun périmètre de Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) en vigueur.

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-du-Faou a été approuvé le 1^{er} février 2010.

Le document actuel ne tient pas compte du projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

Le présent dossier consiste à mettre en compatibilité les pièces écrites et les éléments graphiques du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-du-Faou avec le projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

SOMMAIRE

1. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	3
1.1. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	3
1.1.1. La mise en compatibilité	3
1.1.2. Champ d'application	3
1.1.3. Objet.....	3
1.1.4. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	3
1.1.5. Le contenu du dossier de mise en compatibilité	4
1.1.6. Les textes règlementaires régissant la mise en compatibilité	4
1.1.7. Les textes régissant l'évaluation environnementale	5
1.2. Présentation du projet soumis à enquête	7
1.2.1. Le plan de situation	7
1.2.2. Contexte et objectifs du projet.....	8
1.2.3. Les caractéristiques générales du projet.....	8
1.2.4. Les caractéristiques de la section traversant la commune de Châteauneuf-du-Faou.....	8
1.3. Les évolutions des différentes parties du dossier de document d'urbanisme opposable créées par la mise en compatibilité	15
1.3.1. Incidences du projet sur le Projet d'aménagement et de développement durable	15
1.3.2. Incidences du projet sur le plan de zonage	16
1.3.3. Incidences du projet sur le règlement d'urbanisme	22
1.4. Les remaniements apportés au dossier pour le mettre en compatibilité avec le projet déclaré d'utilité publique	23
1.4.1. Le plan de zonage.....	23
1.4.1. Le règlement d'urbanisme.....	23
2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHATEAUNEUF-DU-FAOU.....	69
2.1. Objectifs, contexte réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale	69
2.1.1. Rappel du contexte réglementaire	69
2.1.2. Objectifs de l'évaluation environnementale	69
2.1.3. Contenu de l'évaluation environnementale	69
2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement	71
2.2.1. Le relief	71
2.2.2. Hydrographie.....	71
2.2.3. Patrimoine naturel	71
2.2.4. Urbanisation et cadre de vie	73
2.2.5. Agriculture	73
2.2.6. Patrimoine, tourisme, loisirs,.....	73
2.2.7. Paysage.....	73
2.3. Impacts probables de la mise en compatibilité et mesures	74
2.3.1. Le relief	74
2.3.2. Le réseau hydrographique	75
2.3.3. Le milieu naturel et paysage.....	75
2.3.4. Biens/cadre de vie	75
2.3.5. Agriculture/sylviculture	75
2.3.6. Patrimoine/tourisme et loisirs	75
2.3.7. Synthèse des impacts de la mise en compatibilité.....	76
2.4. Incidences de la mise en compatibilité sur les sites Natura 2000 et mesures	77
2.5. L'exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité.....	77
2.6. La définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement	77
2.7. Méthodologie, difficultés et limites	77
2.8. Résumé non technique.....	78
2.8.1. Rappel du contexte réglementaire :	78
2.8.2. Rappel de l'objet de la mise en compatibilité	78
2.8.3. Etat initial de l'environnement.	78
2.8.4. Les impacts probables de la mise en comptabilité.	78

1. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.1. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.1.1. La mise en compatibilité

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'Utilité Publique, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L 123-14 à L 123-14-2 et R.123-23.

La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation de la mise à 2x2voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

L'article L.123-14 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence »

De plus, l'article L.123-14-2 prévoit que « Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 ». Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

L'article R.123-23 concernant une déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme stipule que : « L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. »

1.1.2. Champ d'application

Le Maître d'ouvrage (DREAL Bretagne) transmettra au préfet un dossier dans lequel il aura préalablement analysé la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur. Sur la base de ce dossier le préfet vérifiera si le dossier transmis par le maître d'ouvrage intègre bien toutes les dispositions à mettre en œuvre pour rendre possible la réalisation du projet : modification du zonage, du règlement...

En effet, compte-tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.

A ce titre, c'est sous la responsabilité du préfet que sera conduite la procédure.

1.1.3. Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet de la mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

Plus précisément, elle concerne :

- La section courante ;
- L'itinéraire de substitution ;
- Les rétablissements de communication ;
- Les ouvrages.

1.1.4. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

De récentes évolutions réglementaires, imposent la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre d'une mise en compatibilité, comme cela est déjà le cas dans le cadre des élaborations, révisions et modifications des plans et programmes d'urbanisme. Cette évaluation permet de mettre à jour le rapport de présentation et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, avis qui est joint au dossier d'enquête en vue d'éclairer le public. Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et est rendu dans les 3 mois suivant la date de saisine. A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

1.1.5. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune.

Il comprend les pièces suivantes :

- une notice explicative de présentation formée de deux parties :
- ↳ la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la commune) : chapitre 1.2 ci-après ;
- ↳ l'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications : chapitre 1.3 ci-après ;

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité fait l'objet de la partie 2 de ce dossier.

- deux extraits de **plan de zonage** concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- **deux extraits du règlement d'urbanisme** portant sur les zones traversées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

1.1.6. Les textes réglementaires régissant la mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée conformément aux articles L.123-14, L. 123-14-1, L.123-14-2 et R123 -23-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-14 :

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 – art. 3

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

Article L123-14-1 :

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec une directive territoriale d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune. (...) Le préfet adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme n'est pas compatible avec l'autre document ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer une mise en compatibilité nécessaire. A défaut d'accord dans le délai d'un mois prévu à l'alinéa précédent ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité.

Article L.123-14-2 :

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 – art. 3

« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4. Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : 1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ; 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas. Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune : 1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ; 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée : 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ; 2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la

commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ; 3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

Article R.123-23-1

Modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme. L'examen conjoint prévu à l'article L.123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »

1.1.7. Les textes régissant l'évaluation environnementale

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2), en particulier son article 16, a réformé les dispositions législatives du Code de l'Urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 en a précisé les modalités d'application. Les dispositions relatives au champ d'application, au contenu de l'évaluation environnementale et à l'avis obligatoire de l'autorité environnementale sont codifiées (articles R.121-14 à R.121-18 du Code de l'Urbanisme) et applicables à compter du 1^{er} février 2013.

Les articles mentionnés ci-avant précisent largement les documents d'urbanisme (selon leur nature et selon le cas) pour lesquels une évaluation environnementale est nécessaire (ou décidée selon une procédure de « cas par cas ») dans le cadre de leur élaboration, de leur révision ou de leur modification.

Mais si jusqu'à présent les procédures de mises en compatibilité de documents d'urbanisme étaient dispensées de cette évaluation environnementale (sauf en cas d'incidence sur un site Natura 2000, cf. article R.123-16 dans sa version applicable jusqu'au 31 janvier 2013), désormais, dans un certain nombre de situations, elles peuvent donner lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, soit systématique, soit après un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale.

Ainsi, désormais, **l'article R.121-16** du Code de l'urbanisme précise que : « une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 (Plan Local d'urbanisme (PLU) comprenant tout ou partie un site Natura 2000, ou couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ou situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11) **qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**

2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

3° En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale :

a) Les révisions ;

b) Les déclarations de projet lorsqu'elles portent atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou changent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5 ;

4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

5° En ce qui concerne les cartes communales :

a) Les révisions de celles des communes dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

b) Les révisions de celles des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. « L'évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

Le décret du 14 février 2013, pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, ajuste en conséquence la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Afin de conserver l'historique des conséquences de la procédure de mise en compatibilité des documents soumis à évaluation environnementale (SCOT-PLU notamment), le rapport de présentation est complété de l'exposé des motifs des changements apportés. En pratique, le dossier de mise en compatibilité complet avec évaluation environnementale est annexé au rapport de présentation et tient lieu de mise à jour de ce dernier.

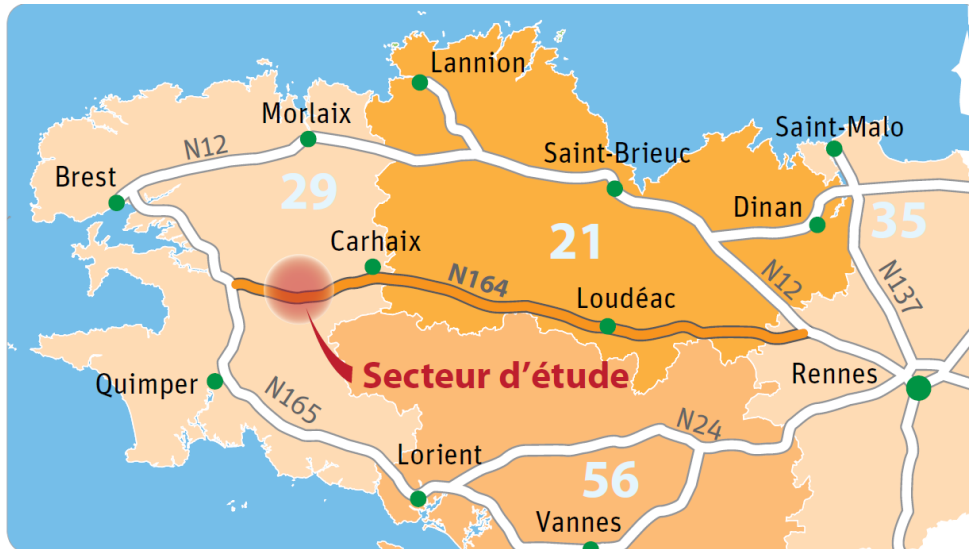
NOTA : Les dépôts et zones de compensation de crues pourront faire l'objet suivant leur importance de permis d'aménager ou de déclaration préalable de travaux. En effet, l'article R.421-19 k) du Code de l'urbanisme précise que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager...à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. »

L'article R.421-23 f) du Code de l'urbanisme précise quant à lui que :

« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :...à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés. »

1.2. Présentation du projet soumis à enquête

1.2.1. Le plan de situation



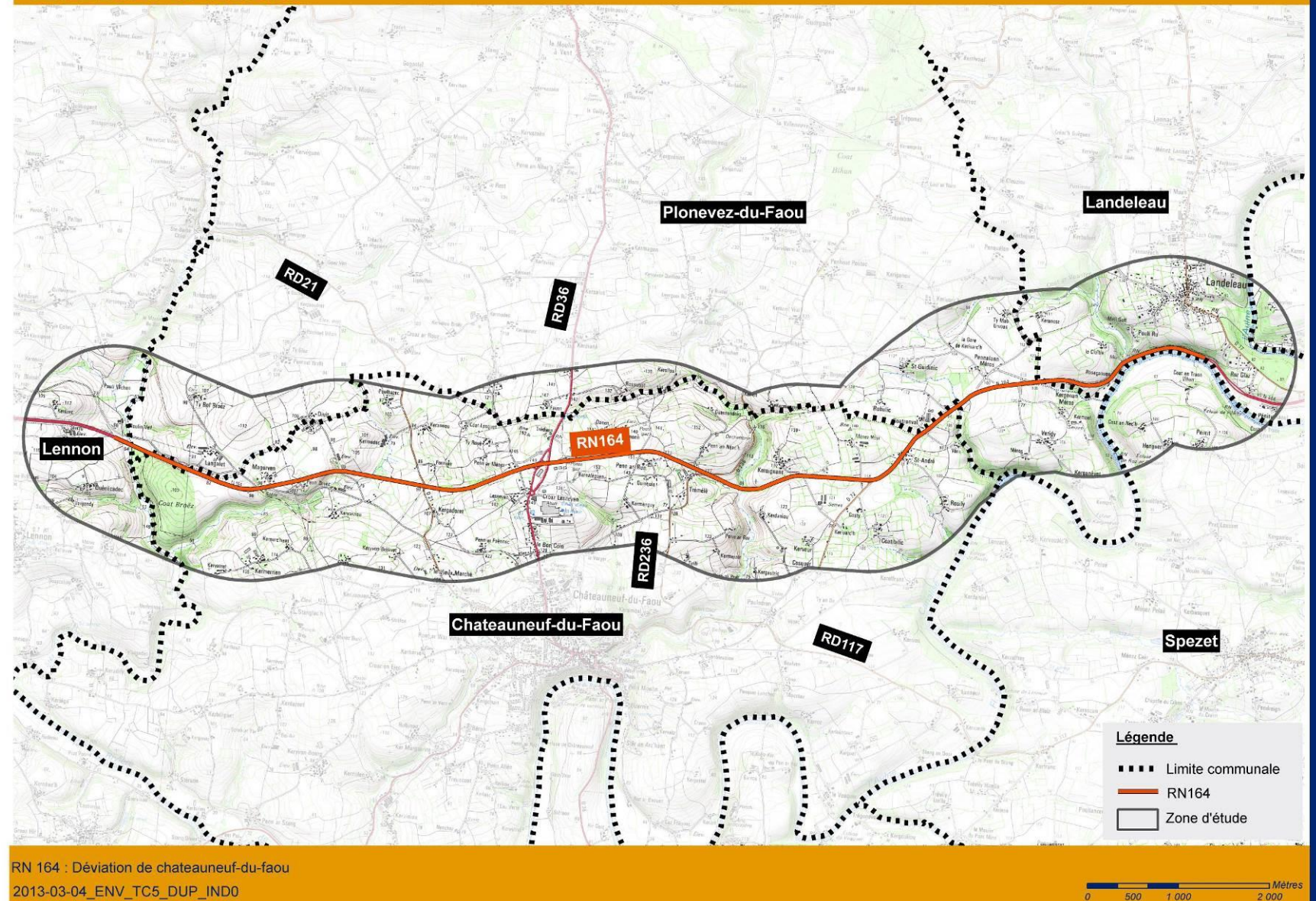
Le Projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou fait l'objet d'une enquête publique unique :

- Enquête publique environnementale préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conformément aux articles L.11-1 II du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, régie par les articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Environnement.

Les communes concernées par le projet sont :

- Châteauneuf-du-Faou et Spézet, qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme,
- Landeleau, qui dispose d'une carte communale,
- Plonévez-du-Faou, recouvert d'une carte communale partielle (sur son bourg),
- Lennon, sur laquelle s'applique le Règlement National d'Urbanisme.

La zone d'étude



1.2.2. Contexte et objectifs du projet

Le projet mis à enquête est une mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou, entre le créneau de la garenne-Ty Blaise aménagé à 2x2 voies et l'extrémité ouest de la déviation de Landeleau, en 2x2 voies.

Ce projet répond à la prévision d'une augmentation significative du trafic routier pour les vingt prochaines années, ce qui va amener la RN164 à devenir un axe majeur de la région Bretagne. Son aménagement vise à désenclaver le centre Finistère ainsi qu'à améliorer les conditions de confort et de sécurité.

La zone d'étude du projet couvre 5 communes : Lennon, Plonévez-du-Faou, Châteauneuf-du-Faou, Landeleau, Spézet. Elle représente une bande de 12.5 km sur 1,5 km soit 1 900 ha environ.

1.2.3. Les caractéristiques générales du projet

Le principe utilisé pour le tracé du projet a été la réutilisation maximale de la route existante. La vitesse maximale autorisée est de 110 km/h.

La plateforme routière comporte deux chaussées comportant chacune deux voies de circulation de 3,50m et 3,00m, une bande médiane de 3,00m comprenant deux bandes dérasées de gauche de 1,00m chacune, deux bandes d'arrêt d'urgence de 2,50m chacune et une berme de 1,00m en remblai.

Il sera également créé un itinéraire de substitution, sur lequel la vitesse maximale autorisée sera de 90 km/h sauf sur certaines sections à caractéristiques non conformes qui seront limitées à 70 km/h.

Deux points d'échanges (échangeur central existant (Croas Lesneven) et création à terme d'un demi-échangeur au niveau de Coat Broëz) seront aménagés ainsi que des voies de rétablissement de communication. Plusieurs ouvrages d'art neufs viennent compléter le rétablissement de la voirie.

Le projet comprend également la création d'ouvrages hydrauliques visant à rétablir les principaux cours d'eau ainsi qu'un ouvrage pour le passage de la grande faune.

1.2.4. Les caractéristiques de la section traversant la commune de Châteauneuf-du-Faou

Le projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou concerne le nord de la commune de Châteauneuf-du-Faou.

Le projet traverse la commune d'Ouest en Est. Il s'appuie globalement sur le tracé de la RN164 actuelle.

8 ouvrages de rétablissement de voirie sont prévus sur le territoire communal. Ils concernent :

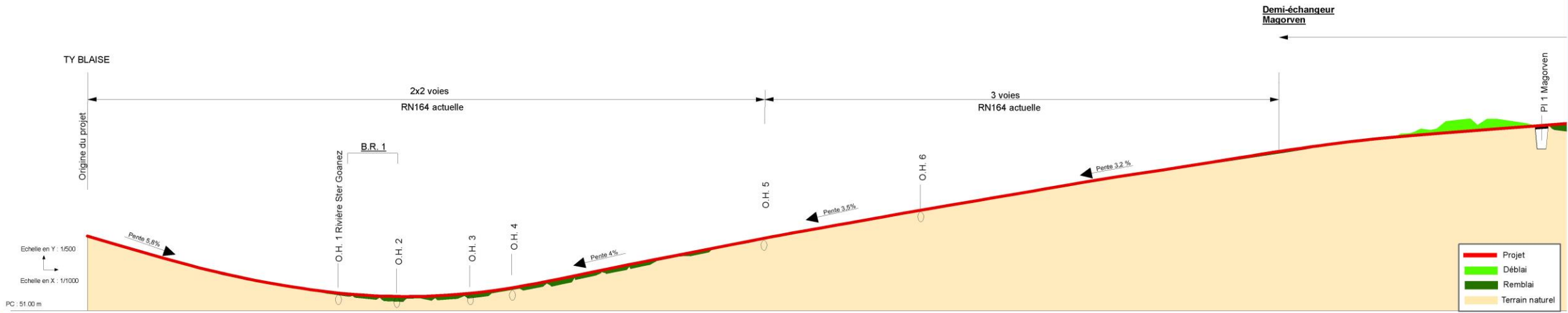
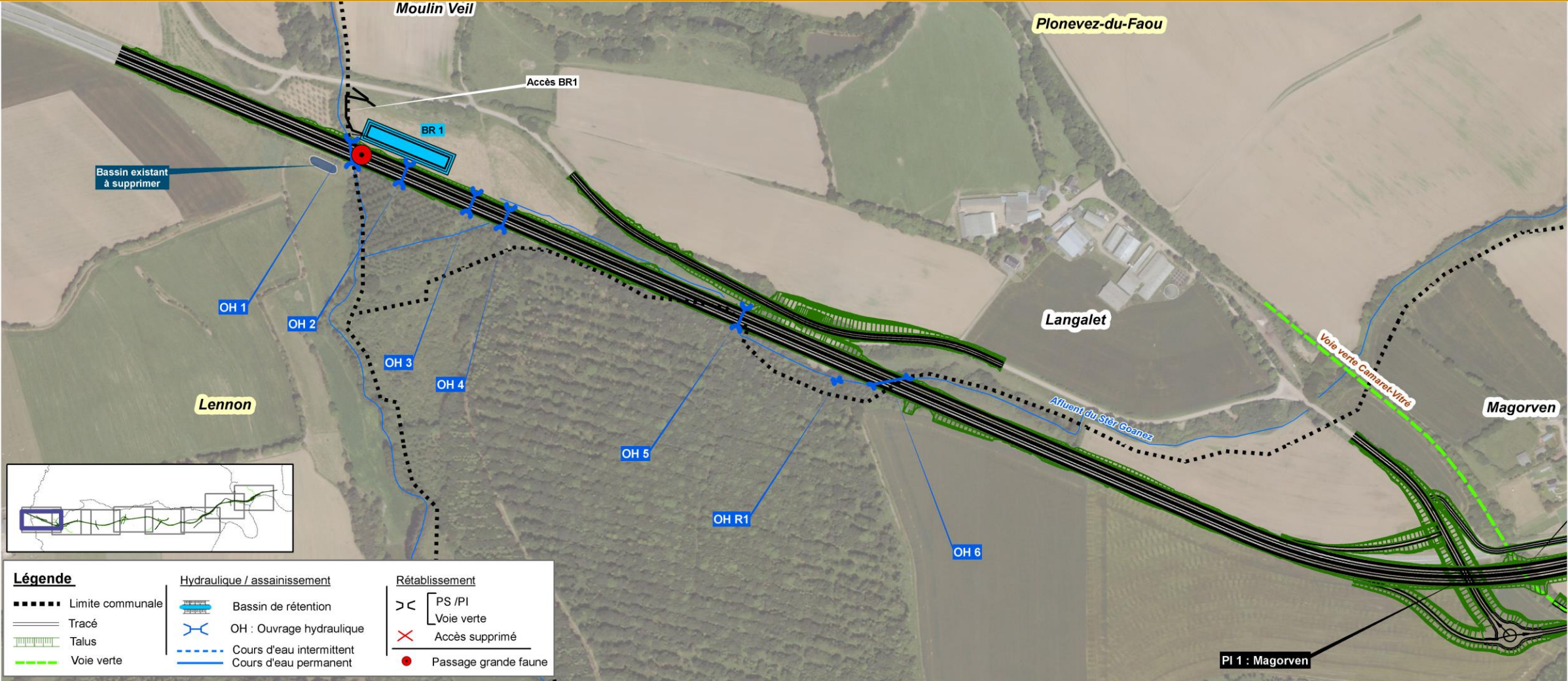
- PI 1 : Le passage inférieur pour le rétablissement de Magorven,
- PI 2a et 2b: Les deux passages inférieurs pour la voie verte,
- PI 3: Passage inférieur pour le rétablissement de la RD21,
- PS1 : Passage supérieur de l'échangeur de Croas Lesneven (existant),

- PS2 : Passage supérieur pour le rétablissement de la RD 23,
- PS3 : Passage supérieur pour le rétablissement de St André,
- PS4 : Passage supérieur pour le rétablissement de la VC3,

Les planches à suivre présente le projet (axe en plan et profil en long).

PLAN DU PROJET ET LE PROFIL EN LONG

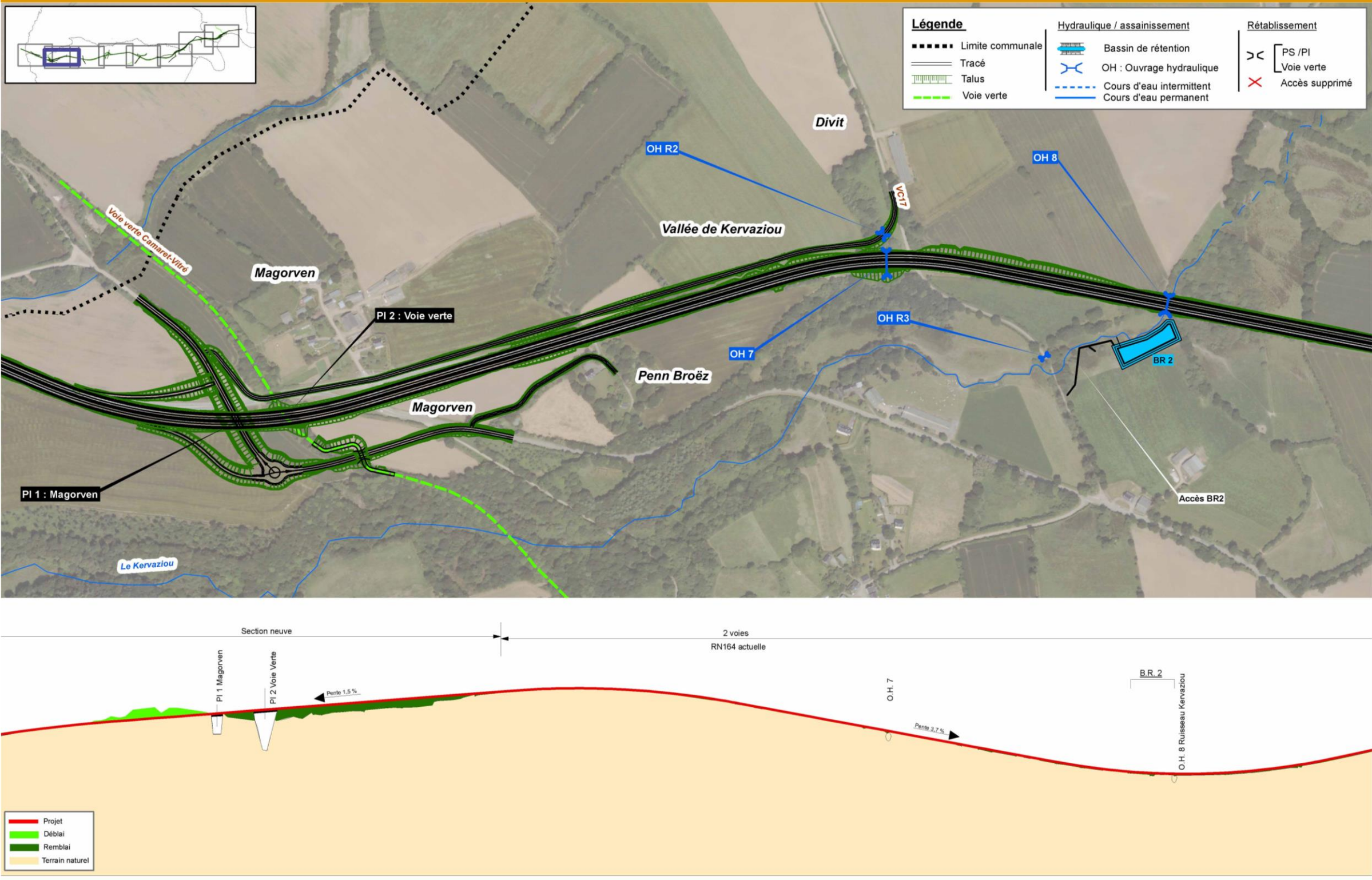
Planche 1



RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Etude d'impact

LE PLAN DES TRAVAUX ET LE PROFIL EN LONG

Planche 2

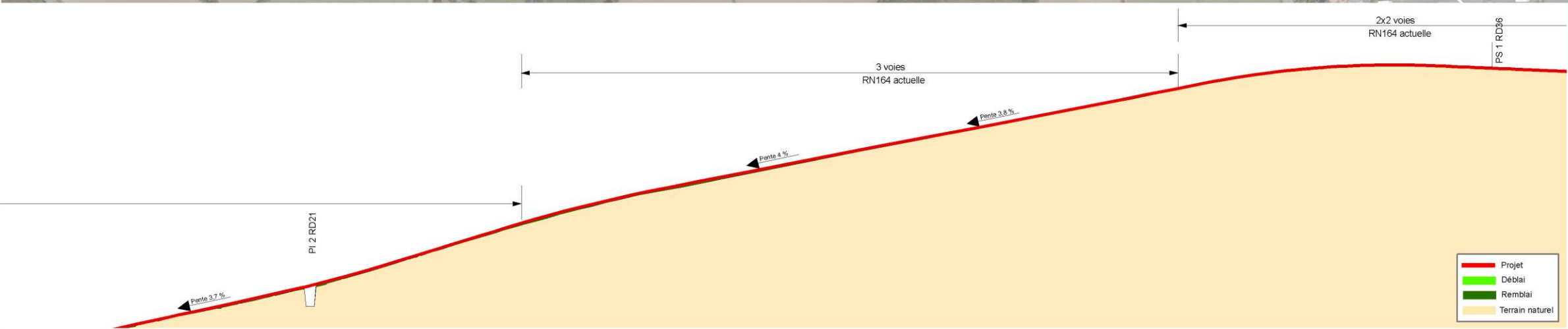


RN 164 : Déviation de chateauneuf-du-faou
2013-03-21_ENV_TC5_DUP_IND0



Plan du projet et le profil en long

Planche 3



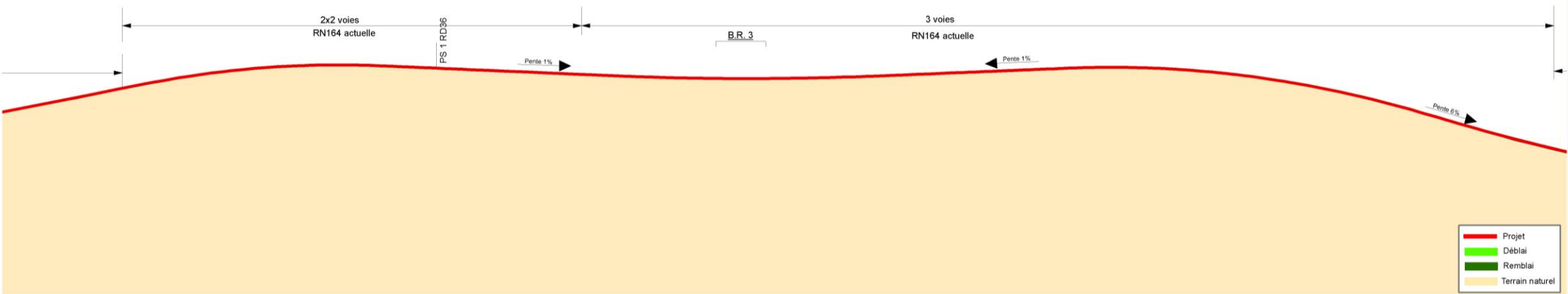
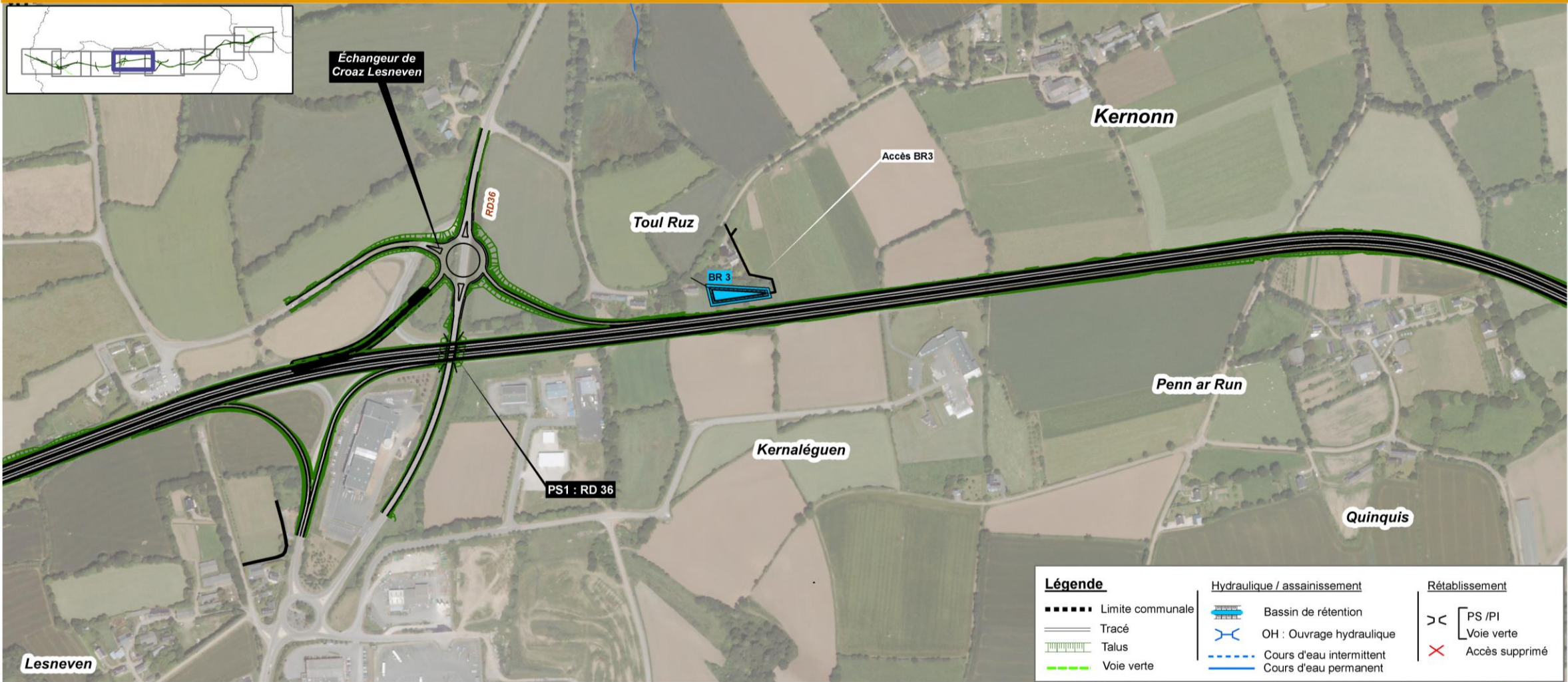
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



PLAN DU PROJET ET LE PROFIL EN LONG

Planche 4



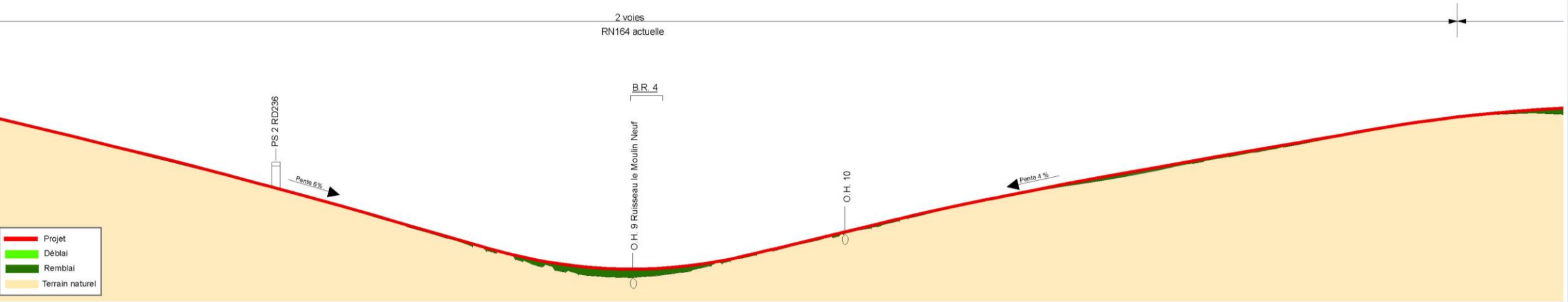
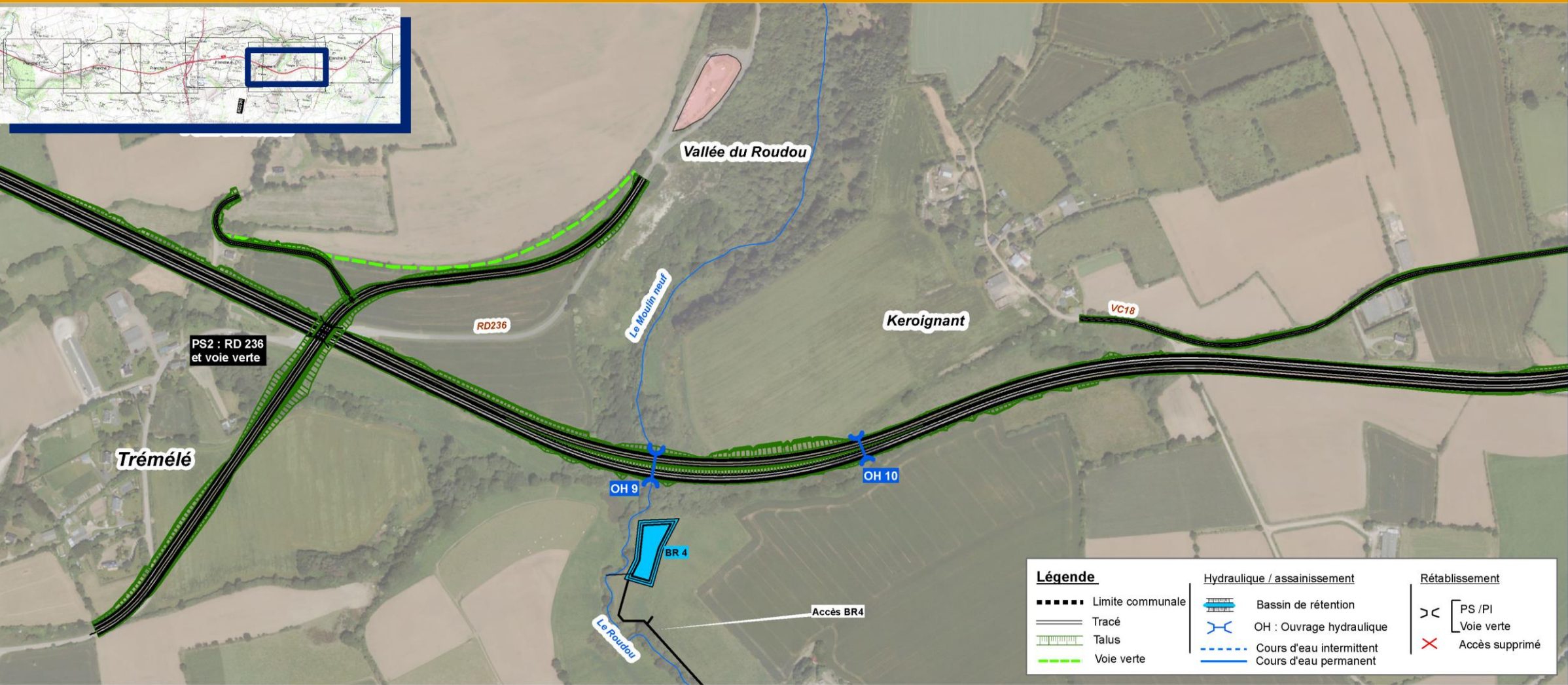
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Etude d'impact

0 50 100 200 Mètres



Plan du projet et le profil en long

Planche 5

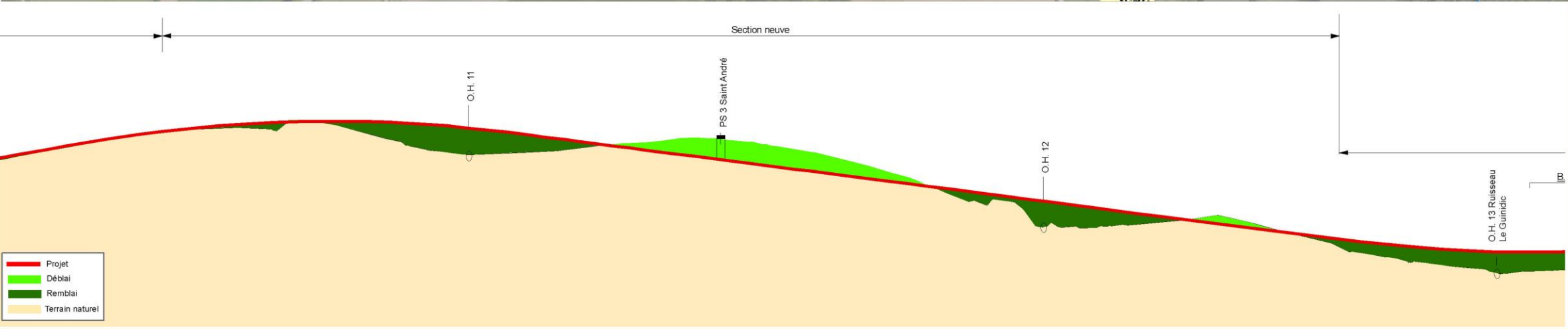
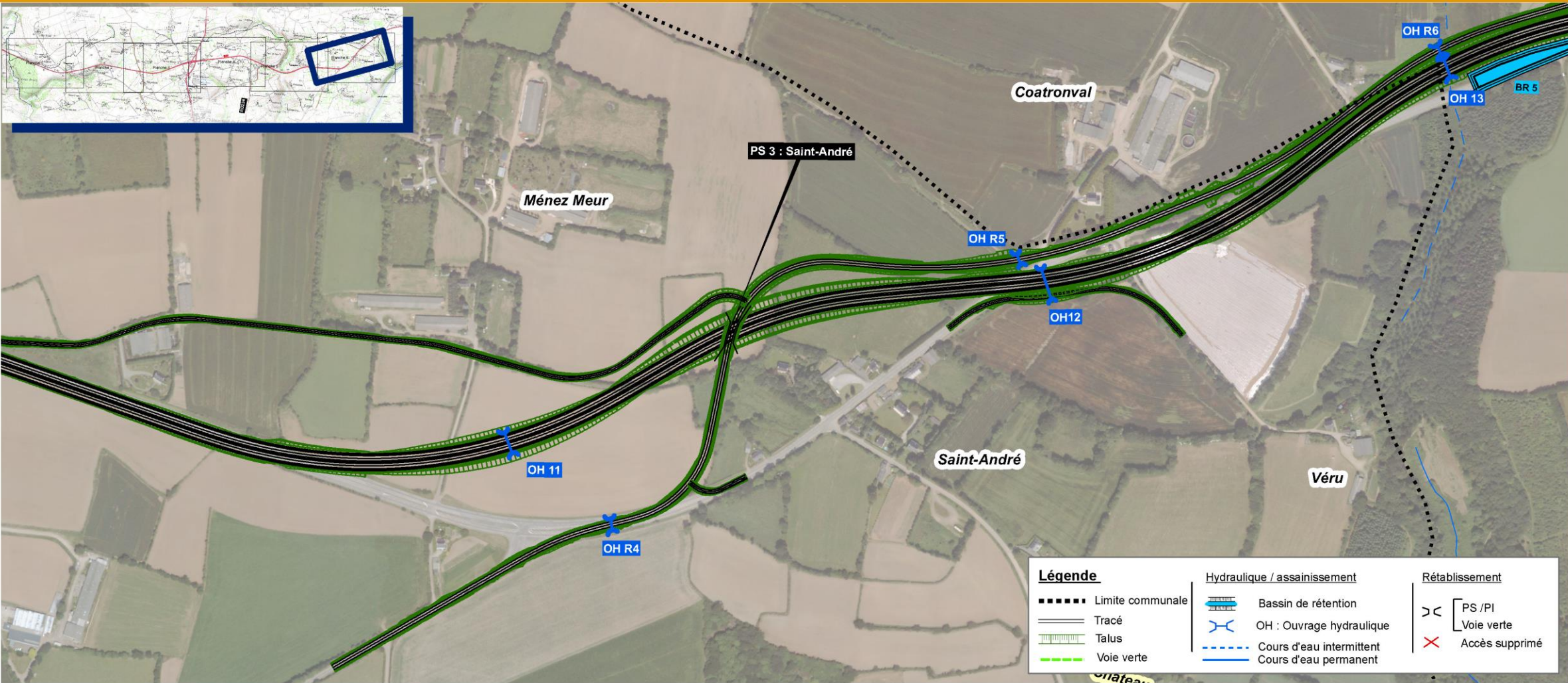


RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou



Plan du projet et le profil en long

Planche 6



RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

1.3. Les évolutions des différentes parties du dossier de document d'urbanisme opposable créés par la mise en compatibilité

Le tableau ci-dessous rappelle les principales étapes d'avancement du document en vigueur.

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
15 novembre 2001	20 décembre 2007	01 février 2010
Complété par délibération du CM le : 31 mai 2010		

Le PLU de la commune de Châteauneuf-du-Faou, dans sa version actuelle, ne permet pas la réalisation des ouvrages et travaux liés à la mise à 2x2voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

Il sera rendu compatible avec le projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou par la procédure faisant l'objet du présent dossier.

Une mise en compatibilité permettra :

- Le déclassement d'Espaces Boisés Classés concernés par le projet. Ceux-ci seront déclassés en partie ;
- La modification des textes du règlement des zones traversées afin d'autoriser le projet et toutes ses composantes et rendre possible sa réalisation ;
- D'adapter les règlements afin de ne pas empêcher la réalisation du projet.

1.3.1. Incidences du projet sur le Projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est une pièce exposant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune, avec lesquelles les autres pièces du PLU devront être cohérentes.

Le PADD de Châteauneuf-du-Faou se décline en quatre volets :

- La définition d'un véritable centre-ville,
- L'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnements,
- Le développement des activités économiques locales,
- La protection et la mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine communal,

L'emprise nécessaire pour la réalisation de la mise à 2X2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou concerne des espaces naturels et agricoles au nord de la commune. Le patrimoine bâti ne sera pas affecté par le projet (à l'exception d'une habitation à Vêru-Vihan).

Les terrains à fortes potentialité archéologiques qui sont affectés par le projet (secteur de Coët Broez) feront l'objet d'une campagne de fouille préalable. La réalisation du projet pourra permettre ainsi de progresser dans les connaissances scientifiques dans ce domaine.

Des mesures visant à supprimer, réduire voire compenser les incidences du projet sur l'agriculture (consommation de terres agricoles, effet de la coupure...) sont proposés et mises en œuvre en concertation avec les exploitants et organismes agricoles :

- Recherche de tracé impactant le moins possible les exploitations,
- Aménagement foncier,
- Rétablissements de réseaux,
- Aides individuelles.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère du projet. Les boisements affectés par le projet (EBC) feront l'objet de mesures compensatoires spécifiques.

De la même manière, les zones humides affectées seront compensées dans le respect des réglementations en vigueur.

Aussi, au vu des considérations précédentes, il apparait que le projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Il pourra au contraire, favoriser le développement des activités économiques locales en renforçant la compétitivité des entreprises présentes et notamment celles situées à proximité de la RN164.

1.3.2. Incidences du projet sur le plan de zonage

1.3.2.1. Les zones traversées

Le projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou intercepte les zonages suivants :

- **Des zones naturelles (N)** et plus particulièrement :
 - Des sous-secteurs classés NN (classement archéologique) ;
 - Des sous-secteurs classés Nzh (identifiant les zones humides les plus significatives) ;
 - Classés N ;
 - Des sous-secteurs classés Nh (hameaux) ;
- **Des zones agricoles (A)**
- **Une zone d'activité (Ui)** : au droit de la zone d'activités actuelle de Châteauneuf-du-Faou (échangeur central).
- **Une zone 1AUi** : au sud de l'échangeur de Croaz Lesneven.
- **Une zone 1AUc** : à l'ouest de Magorven
- **Une zone destinée à l'habitat (UC)** : à l'ouest de Magorven.
- **Une zone (UE)** : au droit de l'échangeur de Croaz Lesneven.

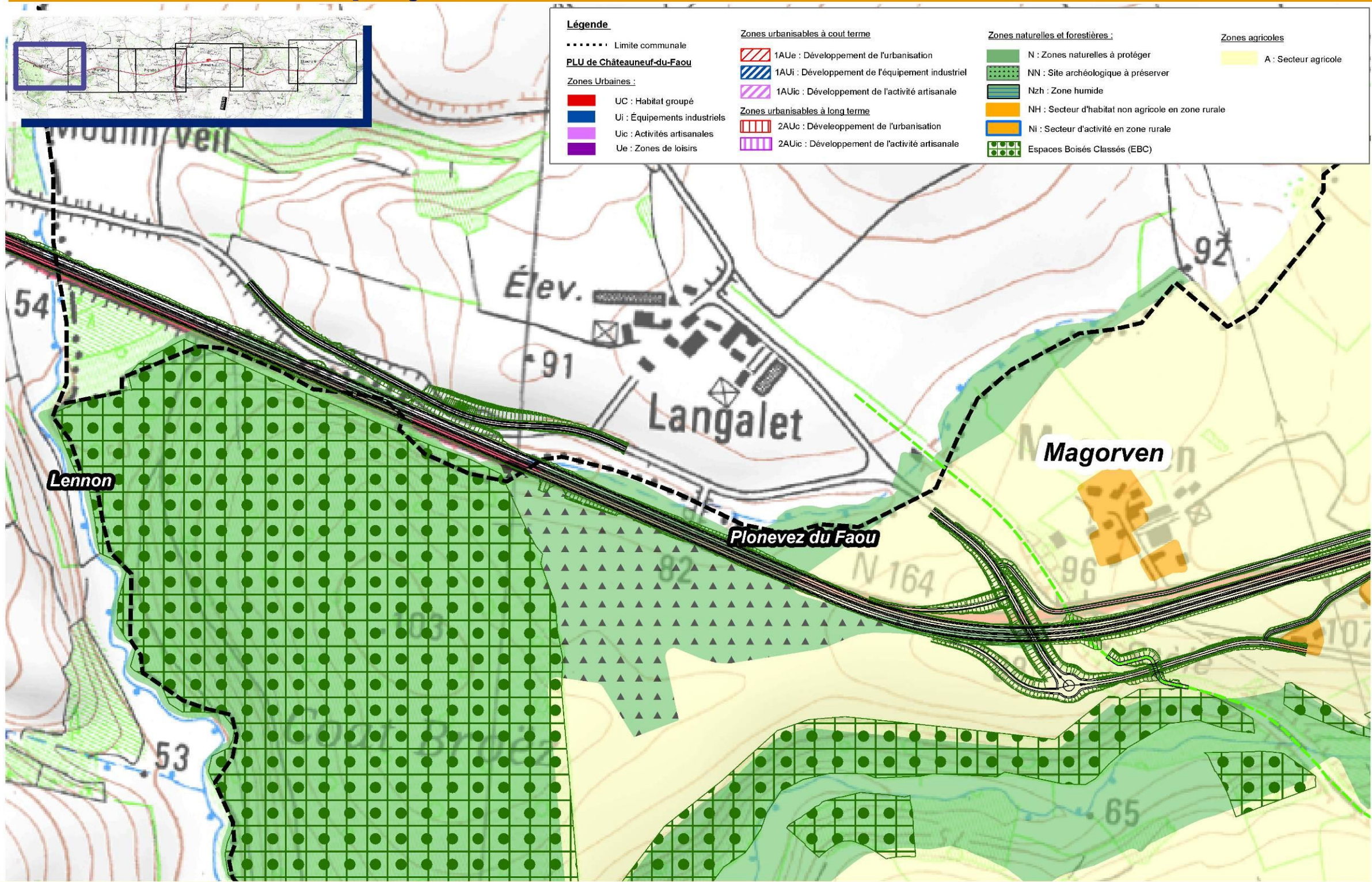
1.3.2.2. Les autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet empiète sur un Espace Classé Boisé (EBC) à deux reprises :

- Au niveau de Coat Broëz;
- Au niveau de Keroignant.

Les incidences du projet sur les PLU de Châteauneuf-du-Faou

1



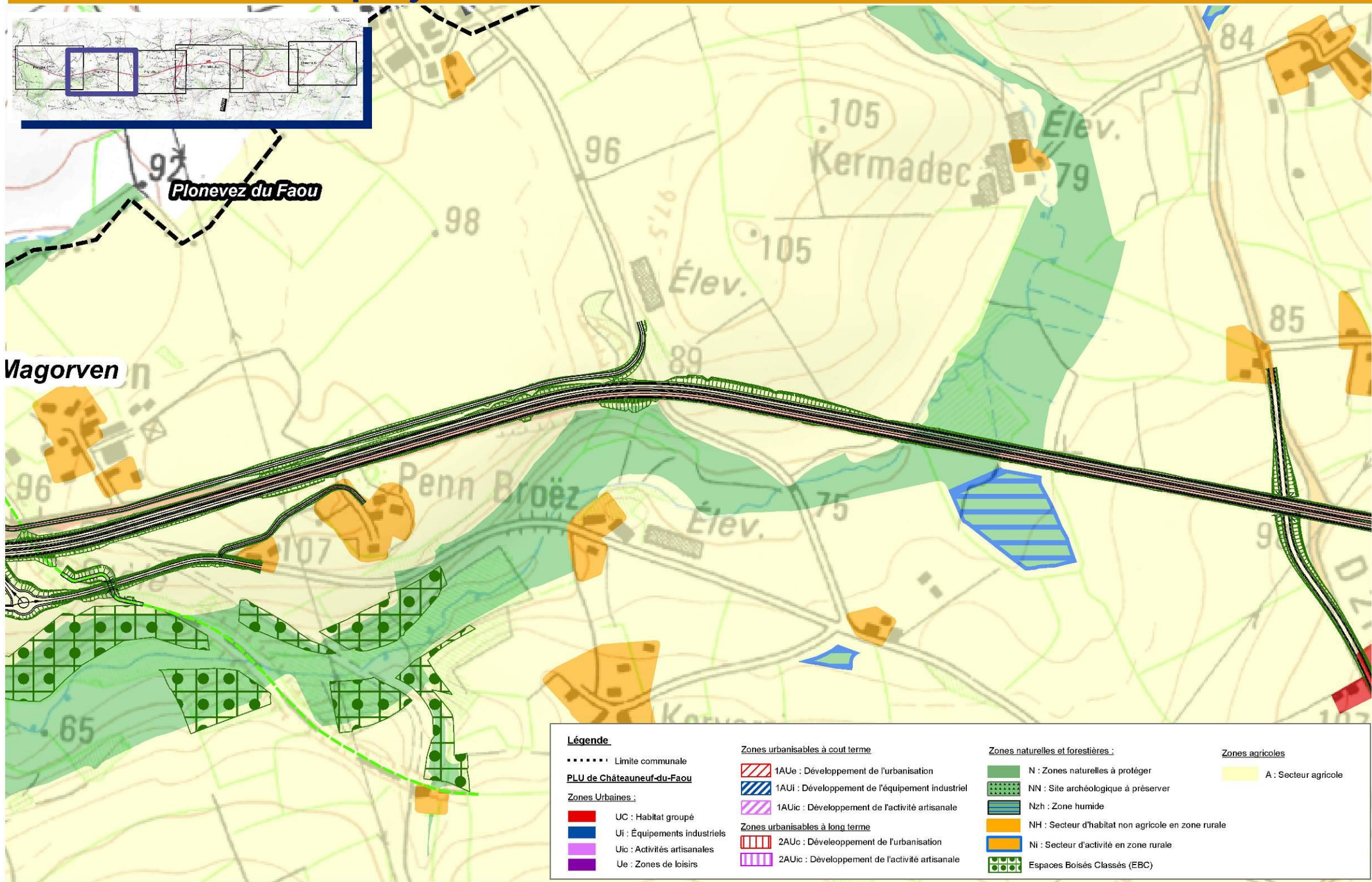
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



Les incidences du projet sur les PLU de Châteauneuf-du-Faou

2



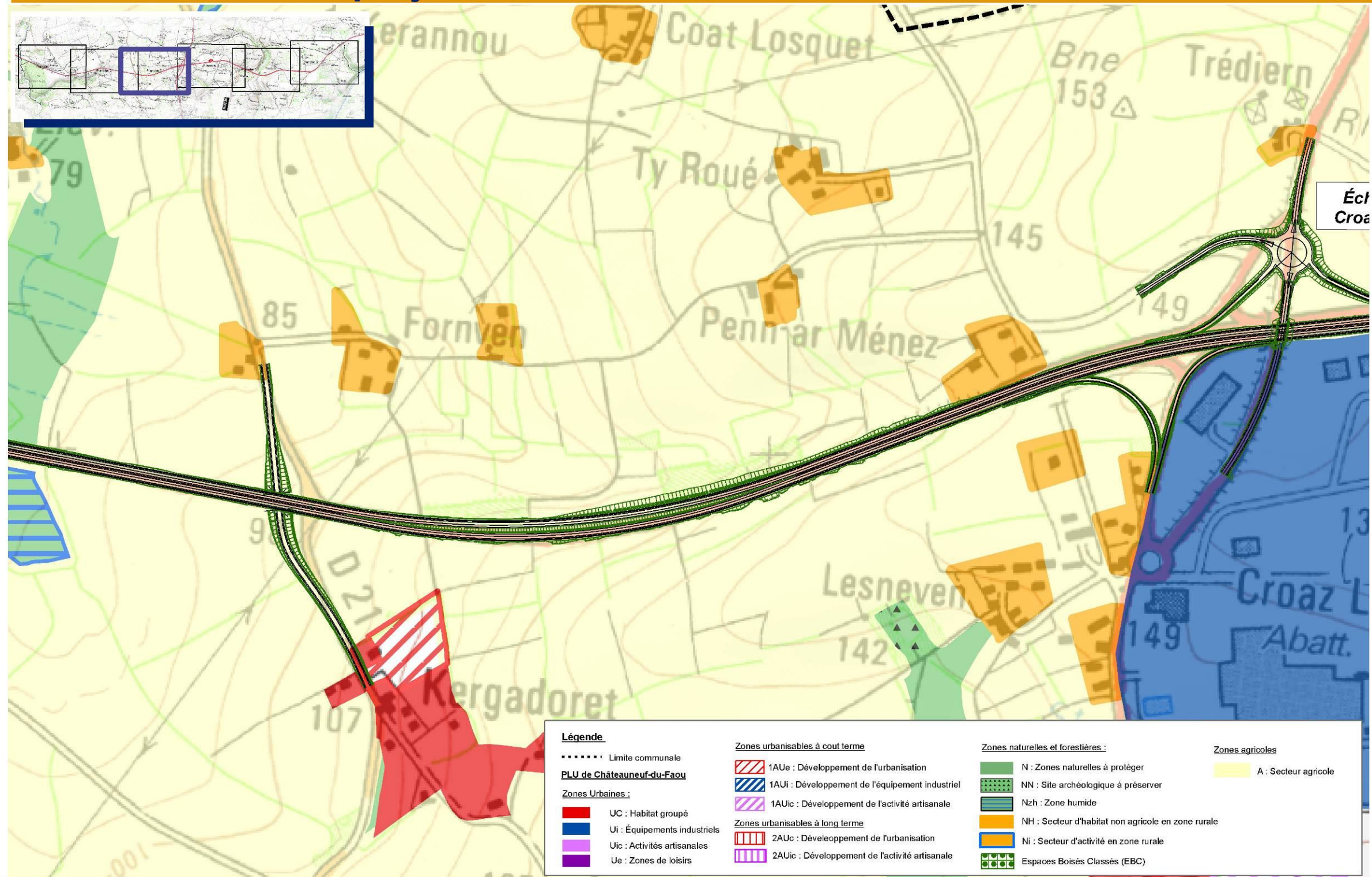
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



Les incidences du projet sur les PLU de Châteauneuf-du-Faou

3



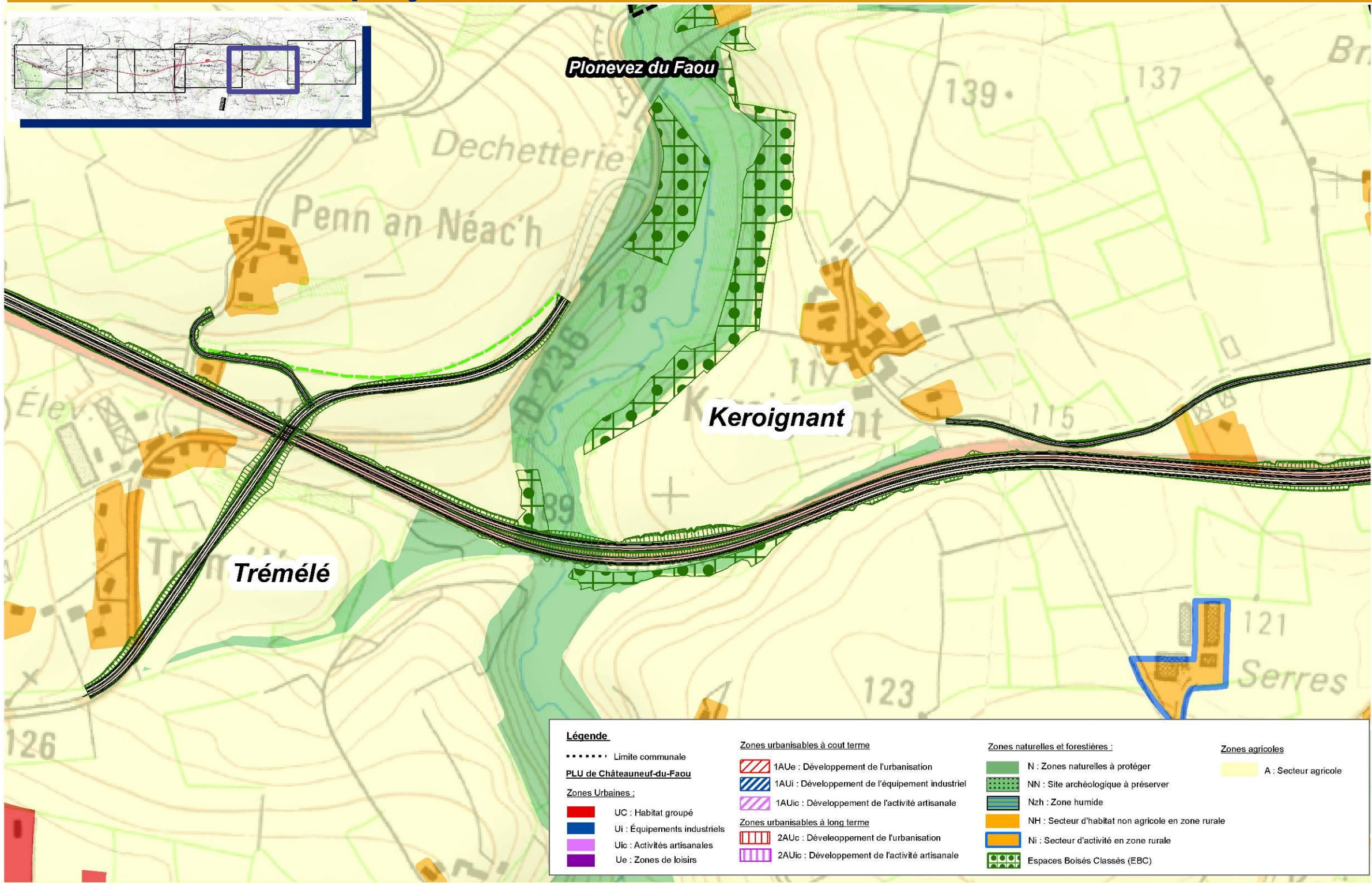
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



Les incidences du projet sur les PLU de Châteauneuf-du-Faou

5



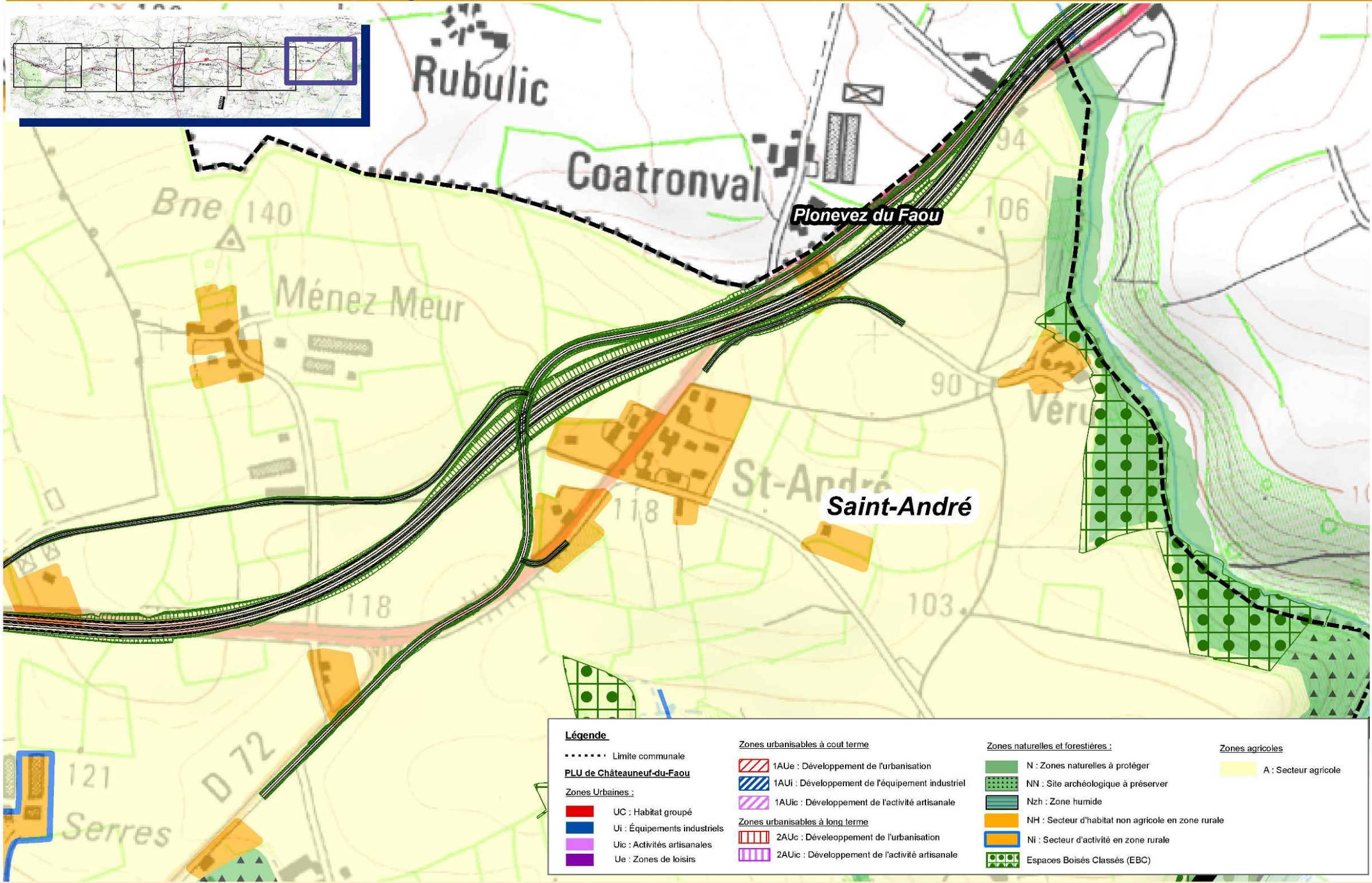
RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



Les incidences du projet sur les PLU de Châteauneuf-du-Faou

6



RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou

0 50 100 200 Mètres



1.3.3. Incidences du projet sur le règlement d'urbanisme

1.3.3.1. Les zones agricoles (A)

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. **La mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou entre dans ce cadre, il est donc compatible avec les principes généraux d'occupation du sol.**

Toutefois, certains articles doivent être adaptés et/ou complétés.

1.3.3.2. Les zones naturelles (N)

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 qui sont concernés par le projet :

- **un sous-secteur NH** correspond aux bâtiments non agricoles présents au sein de l'espace rural,
- **un sous-secteur NN** préserve les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal,
- **un sous-secteur Nzh identifiant les zones humides les plus significatives.**

Le règlement de la zone stipule notamment que sont interdits « **Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la zone et 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 ».

La mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou est donc incompatible avec les principes généraux d'occupation du sol et le caractère dominant de la zone.

Des modifications sont donc nécessaires.

1.3.3.3. Les zones d'habitat (UC)

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

Le projet n'est pas incompatible avec le caractère dominant de la zone, toutefois, des modifications du règlement sont nécessaires pour permettre la mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

1.3.3.4. Les zones d'activités (UI)

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.

Le règlement de la zone stipule notamment que sont interdits « **Les exhaussements et affouillements non liés à un permis de construire** ».

La mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou n'entre pas dans ce cadre, une modification du règlement est donc nécessaire. De plus, certains articles doivent également être adaptés et/ou complétés.

1.3.3.5. Les zones UE

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.

Le règlement de la zone stipule que sont admis notamment « Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ». **Cet article nécessite d'être compété pour y intégrer le projet de mise à 2x2 voies de la RN164.**

1.3.3.6. Les zones à urbaniser (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.

Le projet intercepte :

- un secteur AUc correspond au développement de la zone **UC** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Un secteur AUi correspond au développement de zone à vocation industrielle **Ui**, artisanale ou commerciale

Aussi, pour ces zonages nous nous référons aux modifications apportées aux zones UC et Ui.

1.4. Les remaniements apportés au dossier pour le mettre en compatibilité avec le projet déclaré d'utilité publique

1.4.1. Le plan de zonage

Au droit des Espaces Boisés Classés concernés par le projet, il sera nécessaire de déclasser la superficie requise pour l'implantation des emprises de la voie future et de ses aménagements.

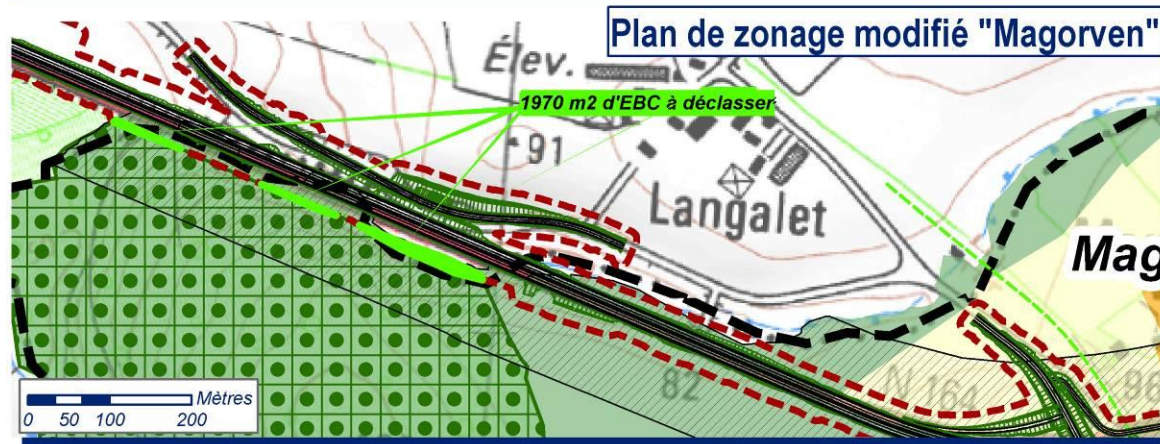
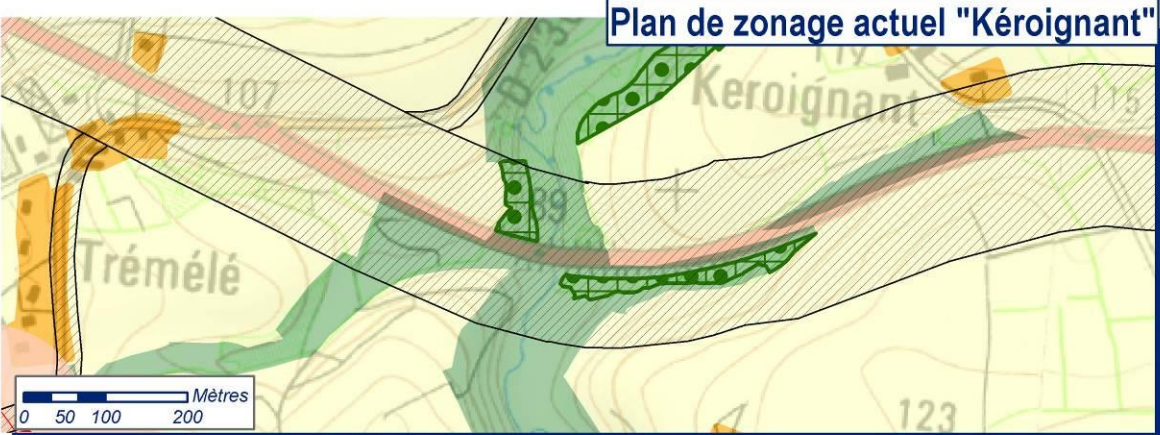
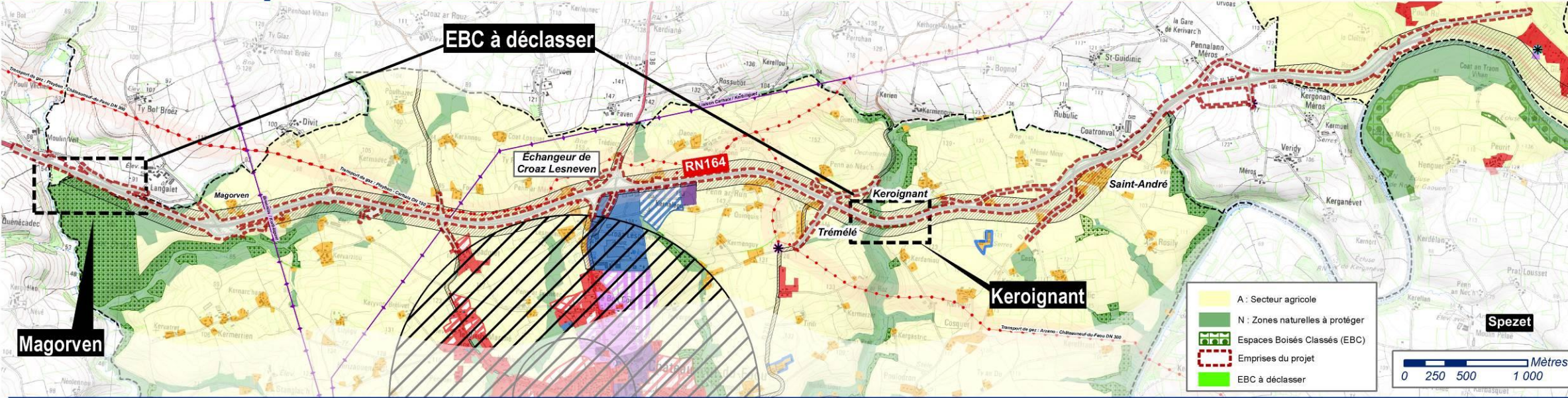
Au total, environ 5 550m² seront déclassés :

- 1 970 m² sur Coat Broëz,
- 3 570m² sur Keroignant.

1.4.1. Le règlement d'urbanisme

Les règlements des zones A, N, UC, UI et UE seront modifiés de manière à être rendus compatibles avec la réalisation de la mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

Mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou



RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou



Sont repris ci-après les articles qui nécessitent une modification (ces derniers sont surlignés en rouge) :

1.4.1.1. Le règlement d’urbanisme actuel

➤ Pour la zone UC :

ARTICLE UC 2 – 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 L.123.1.7° 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’habitations ; de commerce et d’artisanat.
- 2. Les annexes et dépendances des constructions. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50m² 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 UC 13 – 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. Les espaces boisés classés figurant sur le 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 nécessaire au bon fonctionnement d’une exploitation agricole.

➤ Pour la zone UE :

ARTICLE UE 2 - 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 UE 13 - 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.

➤ **Pour la zone UI :**

ARTICLE UI 1 – 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 des 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 UI 3 – 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 se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de contournement.

5. Les accès nouveaux sur la RD 36 sont interdits.

6. Les accès directs sont interdits sur la RN 164.

ARTICLE UI 13 – 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 de 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 végétalisées 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 nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

➤ **Pour la zone A :**

ARTICLE A 1 - 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 L.443-4 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 A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 L.123.1.7° 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 d'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 A 3 – 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 se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de contournement.

4. Les nouveaux accès sur la route nationale n°164 sont 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 les 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 équipements 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 A 11 - 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 A 13 – OBLIGATION 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.

➤ Pour la zone N :

ARTICLE N 1 - 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 caravanes aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectifs 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, le comblement.**
 - **Le défrichement des landes.**
 - **L'imperméabilisation des sols.**
 - **Tous les équipements d'aménagements et constructions.**

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

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

D – Sont interdits, en zone NE et NEp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisées à l'article N2-E.

E – Sont interdits, en zone Nin et Ninp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2-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 caravanes aménagées, 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 N2-G. sont interdits à l'emplacement propre de l'ancienne décharge, toute constructions ou installations, de quelque nature que ce soit.

G – Sont interdits en zone Nzh, tous les 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 N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 L.123.1.7° 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 – Sont admis en zone N et NH, Nhp1, Nhp2, et Ni sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et d'une bonne intégration dans le site :

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

3. La prospection minière.

4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales,...).

5. Les travaux publics nécessaires à la régulation des cours d'eau.

Ajout.

C – Sont admis en zone N et 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 N et NH, Nhp1 et Nhp2 :

1. La restauration et l'extension d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 250m² 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'aménagement 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 N et 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.

Ajout.

E – Dans les secteurs 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 de 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 nécessaires à la gestion des déchets.

Ajout.

ARTICLE N 3 – 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 contournement.

4. Les nouveaux accès sur la route nationale n°164 sont 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 les 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 équipements 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 N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGMEENT 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 d 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 extérieurs 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 le 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 N 13 – OBLIGATION 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 nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

1.4.1.2. Le règlement mis en compatibilité

Le règlement est modifié (ces dernières apparaissent en rouge) comme suit :

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 :

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

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.)

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

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 l'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

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

TITRE II

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Zones de type U)

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 réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, 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'un 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

- 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.
- 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.
- 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 respecter 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 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 parcs résidentiels 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 L.123.1.7° 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'habitations ; de commerce et d'artisanat.

2. Les annexes et dépendances des constructions. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50m² d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation, ***telle que nécessaire notamment pour les travaux, ouvrages, aménagements, installations nécessaires à la mise à 2x2 voies de la RN164.***

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 contournement.
5. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur les 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 équipements 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 d'assainissement 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 à la réglementation 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 pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complétera 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 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 avec 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 téléphoniques, 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 et des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise en 0 et 5 mètres de la limite séparative, est autorisée.

Article UC7 – IMPLANTATION 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 téléphoniques, 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 et des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise en 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 :

Zone	égout de toiture	faîtage	acrotère et autres toitures
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 sport 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 côte 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 pierre 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 hauteur des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour les 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 correspondent 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, 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 sur le 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, **sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164**. 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 nécessaire 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, **sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.** 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 des 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 **ou ceux nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164..**
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 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 L.123.1.7° 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'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureaux, de service, 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 à l'axe de 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 ou 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 se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de contournement.
5. Les accès nouveaux sur la RD 36 sont interdits, **sauf s'ils résultent de travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164..**

6. Les accès directs sont interdits sur la RN 164 sauf ceux liés **à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**

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 d'assainissement 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 à la réglementation 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 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 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, su 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 graphiques.
- 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 proche, 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 de 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 de 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 – OBLIGATION 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 de 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 végétalisées 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, **sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.** 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 nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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 œuvre 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

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

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 **Uic**

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...).

Article 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 L.443-4 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 sauf ***s'ils sont nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.***
 - Les affouillements, exhaussements
 - 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 L.123.1.7° 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 d'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,...) ; **ainsi que les travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**

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.

2. 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 contournement.

4. Les nouveaux accès sur la route nationale n°164 sont interdits, **sauf s'ils résultent de travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**

5. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur les 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 équipements 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 installations nouvelle doit, soit :

- Etre raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur ;
- A 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 être évacuées par le réseau d'assainissement 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 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, **sauf si leur destruction est indispensable à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**
- 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 – OBLIGATION 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 – OBLIGATION 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, **sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164..** 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 exclu s 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 caravanes aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectifs 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 **sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**
 - 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 **sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**
 - Les affouillements, exhaussements
 - Les comblements, dépôts divers,
 - La création de plans d'eau artificiels.
 - Le drainage, le remblaiement, le comblement.
 - Le défrichement des landes.
 - L'imperméabilisation des sols.
 - Tous les équipements d'aménagements et constructions.
- B – Sont interdits en zone NH, NHp1, NHp2 et Ni les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles N2-B et N2-C.
- C – Sont interdits en zone NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.
- D – Sont interdits, en zone NE et NEp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisées à l'article N2-E.
- E – Sont interdits, en zone Nin et Ninp1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2-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 caravanes aménagées, 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 N2-G. sont interdits à l'emplacement propre de l'ancienne décharge, toute constructions ou installations, de quelque nature que ce soit.

G – Sont interdits en zone Nzh, tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment **sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164** :

- Les affouillements, exhaussements
- 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 L.123.1.7° 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 – Sont admis en zone N et NH, Nhp1, Nhp2, et Ni sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et d'une bonne intégration dans le site :

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

3. La prospection minière.

4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales,...).

5. Les travaux publics nécessaires à la régulation des cours d'eau.

6. Les travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.

C – Sont admis en zone N et 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 N et NH, Nhp1 et Nhp2 :

1. La restauration et l'extension d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 250m² 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'aménagement 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 N et 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.

3. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.

E – Dans les secteurs 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 de 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 nécessaires à la gestion des déchets.

Les travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.

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 contournement.

4. Les nouveaux accès sur la route nationale n°164 sont interdits, **sauf s'ils résultent de travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**

5. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur les 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 équipements 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 installations nouvelle doit, soit :

- Etre raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur,
- A 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 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 du 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, **sauf si leur destruction est indispensable à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.**

- 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 – OBLIGATION 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, **sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164**. 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.

2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHATEAUNEUF-DU-FAOU

2.1. Objectifs, contexte réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale

2.1.1. Rappel du contexte réglementaire

La commune de Châteauneuf-du-Faou est concernée par un site Natura 2000, le Site d'Intérêt Communautaire de la Vallée de l'Aulne. Il s'étend sur 3 564 hectares, et suit un linéaire de rivière de 125 kilomètres.

Le projet impactera ponctuellement le site Natura 2000, en ce qui concerne les espèces animales d'intérêt communautaire. En revanche, la flore, ni les habitats communautaires, ne seront impactés.

Aussi, au vu de **l'article R.121-16 du code de l'urbanisme (Cf. 1.1.7)**, le dossier de mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale.

2.1.2. Objectifs de l'évaluation environnementale

« L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires. Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix. A l'échelle d'un Schéma de Cohérence Territoriale ou d'un Plan Local d'Urbanisme, l'évaluation environnementale s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement concernant le territoire, et donc à la somme de leurs incidences environnementales, contrairement à l'étude d'impact qui analysera ensuite chaque projet individuellement. » (Source : Site internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie).

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité permet de s'interroger sur l'étendue des incidences des modifications apportées au document d'urbanisme et d'adapter les modifications initiales afin qu'elles n'aient pas de répercussions plus large que le projet.

2.1.3. Contenu de l'évaluation environnementale

Le contenu de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité s'appuie sur le contenu du rapport environnemental réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. **Il est précisé à l'article R. 121-18** du Code de l'Urbanisme et contient :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

En vue de faciliter la lecture du document, les points 3) (impacts) et 6) (mesures) de l'article R. 121-18 seront regroupés au sein d'une partie unique.

Par conséquent, le plan proposé est le suivant :

- 1) Objectifs, contexte réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale,
- 2) Analyse de l'état initial de l'environnement,
- 3) Impacts probables de la mise en compatibilité et mesures,
- 4) Incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement et mesures,
- 5) l'exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité,
- 6) la définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement,
- 7) Méthodologie, difficultés et limites,
- 8) un résumé non technique.

Le présent rapport s'appuie sur les documents suivants :

- l'étude d'impact,
- le dossier d'incidence Natura 2000,
- le PLU de Châteauneuf-du-Faou.

2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement

Cet état initial est réalisé à deux niveaux :

- A l'échelle communale pour être en cohérence avec l'aire d'influence de la mise en compatibilité,
- A l'échelle de l'emprise du projet en vue d'anticiper les impacts plus localisés.

2.2.1. Le relief

La commune de Châteauneuf-du-Faou est constituée d'un plateau vallonné, entaillé par les vallées creusées par des affluents de l'Aulne. D'une manière générale, le centre et le nord de la commune ont le relief le plus marqué.

Les altitudes les plus basses sont situées au sud de la commune, au niveau du canal de l'Aulne.

L'emprise du projet se développe sur un terrain relativement chahuté du fait de la présence d'un réseau hydrographique dense.

2.2.2. Hydrographie

Le réseau hydrographique est très dense sur la commune de Châteauneuf-du-Faou. De nombreux ruisseaux sont présents sur le territoire de la commune (ruisseau de Kerviniou, de Keroignant, de Kermadec...), ils rejoignent ensuite l'Aulne, en limite Sud et Est de la commune et la rivière Stêr Goanez, en limite ouest de la commune. Le territoire communal est entièrement compris dans le bassin versant de l'Aulne.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Aulne.

Le projet se situe en dehors des zones inondables et des secteurs présentant des risques naturels. Toutefois, il intercepte 5 cours d'eau.

2.2.3. Patrimoine naturel

Le territoire communal de Châteauneuf-du-Faou dispose d'un patrimoine naturel riche, au fort potentiel écologique.

Les zones humides présentent sur la commune, dans les vallées de l'Aulne et du Stêr Goanez, renforce ce potentiel. Espaces de transition entre la terre et l'eau. Elles ont un pouvoir d'épuration et de filtration. Elles participent au renouvellement des nappes phréatiques et protègent des crues et des sécheresses de par leur rôle régulateur.

Outre leur fonction hydraulique, elles constituent également un patrimoine biologique et paysager. Elles constituent un réservoir de biodiversité et d'habitats. Elles sont ainsi favorables à plusieurs espèces d'intérêt communautaires, tel l'escargot de Quimper par les boisements de feuillus auxquelles elles sont associées ou aux chiroptères qui viennent y chercher leur nourriture, les zones humides étant très productives en insectes.

En plus du fort maillage bocager présent sur la commune, de nombreux boisements sont également présents. Ils couvrent une superficie de près de 190 ha. Ces massifs sont concentrés dans les dépressions formées par les cours d'eau.

Associé à ce patrimoine écologique, à noter plusieurs espaces naturels d'intérêt biologique reconnus :

- le site Natura 2000 de la Vallée de l'Aulne. Il comprend la vallée encaissée de l'Aulne ainsi que ses affluents bordés de corridors boisés. Il présente un intérêt fort pour la biodiversité. Aucun habitat, ni aucune espèce végétales d'intérêt communautaire ne sont concernés par le projet.

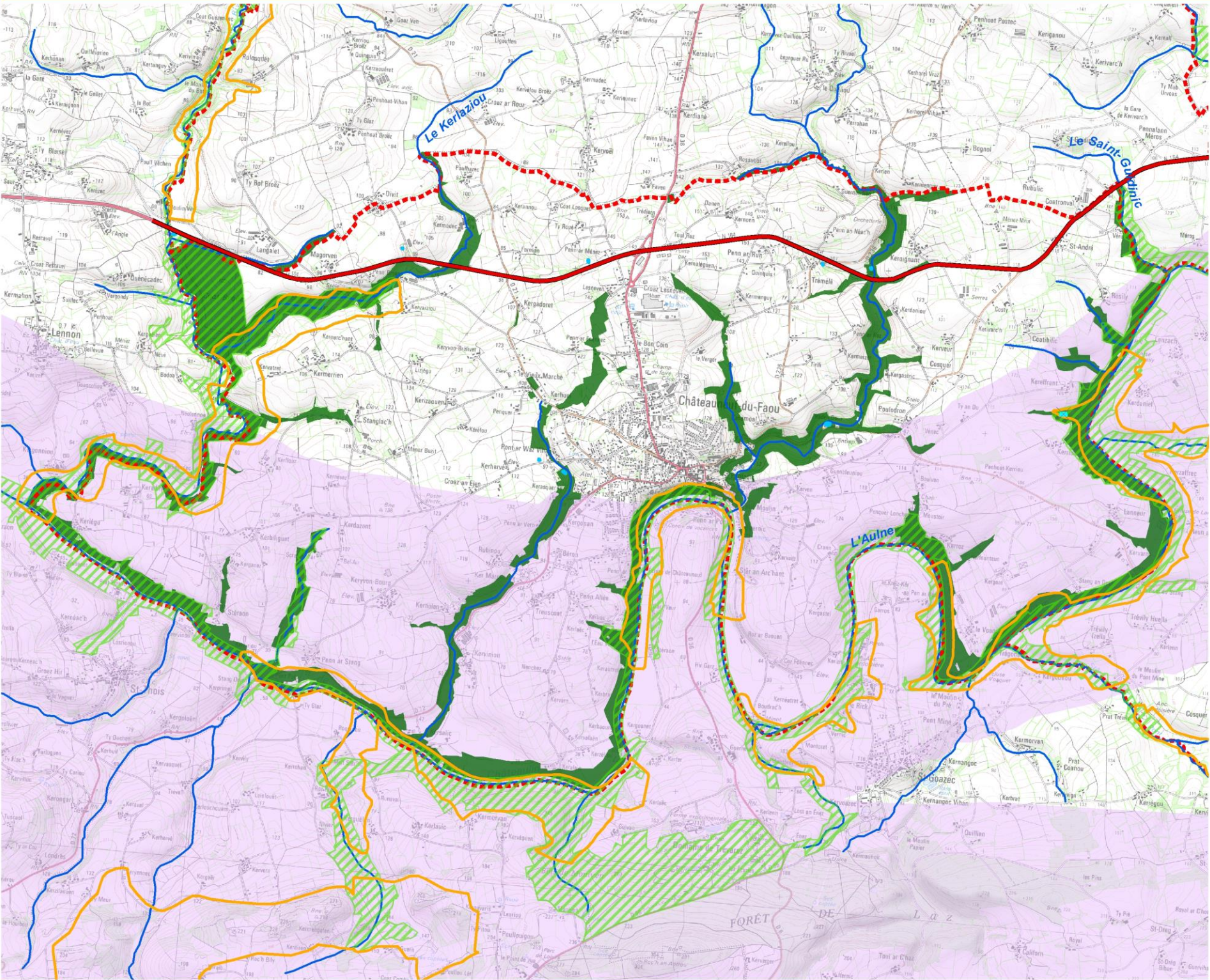
Au sein du site Natura 2000, quelques formations végétales se situent à proximité des territoires concernés par le projet : une mégaphorbiaie située dans la vallée de Poull Ru ; un petit secteur de chênaie-hêtraie acidiphile relictuel en bordure de Coat Broëz et des secteurs de rivières à renoncules du Batrachion, au niveau du Kervarziou.

A l'extérieur du site Natura 2000, deux formations végétales d'intérêt communautaire subiront une incidence du fait du projet, il s'agit d'une prairie humide acidiphile oligotrophe dégradée (abords du Saint-Guidinic) et d'une frênaie de pente à scolopendre située au niveau du franchissement de la voie verte, à Magorven.

Les investigations menées dans le cadre de l'étude d'impacts, et la consultation du document d'objectifs ont montré que plusieurs espèces d'intérêt communautaire seront concernées par le projet :

- le grand rhinolophe, il exploite potentiellement une grande partie du site Natura 2000 aux alentours du projet,
- la loutre, elle exploite une grande partie du réseau hydrographique traversé par le projet.
- La faune piscicole : l'élargissement des ouvrages hydrauliques entraînera des modifications de luminosité du lit du cours d'eau. Par ailleurs, la réalisation des travaux entraînera une perturbation ponctuelle du cours d'eau (modification physique du cours d'eau, et éventuellement mise en suspension de particules fines).
- L'escargot de Quimper : aucune population d'escargot de Quimper comprise au sein du site Natura 2000 de la vallée de l'Aulne ne sera impactée par le projet.
- six Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). 5 ZNIEFF de type 1, concernant principalement des corridors écologiques et une zone de type 2 : la vallée de l'Aulne.

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme et évaluation environnementale



Légende

Natura 2000

SIC "Vallée de l'Aulne"

Inventaires scientifiques

ZNIEFF de type I

ZNIEFF de type II

Autres éléments

Espaces Boisés Classés

Points d'eau

Réseau hydrographique

RN 164

Limite de commune

RN 164 : Mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou . Étude d'impact

0 500 1 000 2 000 Mètres



2.2.4. Urbanisation et cadre de vie

2.2.4.1. Secteurs artificialisés

Châteauneuf-du-Faou bénéficie d'une image agréable et d'un cadre de vie de qualité, malgré un centre-ville peu mis en valeur. La commune est le cœur urbain d'un vaste espace rural. L'habitat est morcelé, organisé en petits hameaux. La majorité des constructions sont néanmoins condensées autour du centre-bourg.

La zone urbaine (zone U) concerne pour l'essentiel le centre de Châteauneuf-du-Faou et ses abords immédiats. Elle comprend sur une surface totale de 236ha : le centre ancien, l'habitat pavillonnaire, les espaces utilisés pour l'activité économique et la voirie.

L'emprise du projet concerne peu les zones urbaines (seuls quelques hameaux sont concernés). En effet, l'habitat groupé ou les zones d'activités se situent au sud de la RN164 qui à ce titre constitue une barrière au développement nord de l'agglomération. Seule la zone d'activités autour de l'échangeur de Châteauneuf-du-Faou est concernée.

2.2.4.2. Secteurs à urbaniser

La réflexion menée lors de l'élaboration du PLU s'est attachée à concevoir un urbanisme économe tant au niveau de l'espace que des déplacements des habitants.

Les terrains ouverts à la construction sont déjà intégrés dans le tissu urbain ou situés aux abords immédiats. Ils sont ainsi viabilisables aisément et à faible coût. De plus, ces secteurs sont proches des équipements et services existants.

Une extension de la zone d'activités est prévue à l'est de la zone industrielle nord, cette dernière se trouve à proximité immédiate de l'emprise du projet.

2.2.5. Agriculture

L'agriculture occupe une place prépondérante de l'activité de la commune, même si cette part diminue progressivement pour laisser la place aux activités tertiaires.

Les systèmes de production sont principalement orientés vers l'élevage avec une dominante de bovins (lait notamment).

En 2010, Châteauneuf-du-Faou compte 63 exploitations agricoles contre 184 en 1988. La Surface Agricole Utilisée a diminué de 18% pour atteindre 2 738ha.

22 exploitations sont directement concernées par le projet.

2.2.6. Patrimoine, tourisme, loisirs,

Les rives de l'Aulne et la présence d'un patrimoine historique et culturel important font de la ville de Châteauneuf-du-Faou un pôle touristique attractif.

Les équipements de loisirs de la commune : piscine, salle des fêtes, gymnases, bibliothèque, renforce l'attractivité de la commune par rapport aux communes voisines.

La commune dispose d'un patrimoine historique riche, mis en valeur par un réseau de circuits de randonnées qui encourage le tourisme vert.

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de Châteauneuf-du-Faou est avérée par la présence de nombreux sites archéologiques connus. Ainsi, plus de 20 sites ont été répertoriés sur la commune.

Seul, le site archéologique de Coat Broëz est en partie touché par le projet.

2.2.7. Paysage

De par sa situation entre le plateau agricole des contreforts des Monts d'Arrée au Nord et la vallée de l'Aulne au Sud et à l'Est, la commune de Châteauneuf-du-Faou est majoritairement constituée d'un vaste plateau agricole bocager légèrement vallonné où sont dispersés de nombreux hameaux.

A l'image du territoire communal, le paysage de l'emprise générée par le projet est plutôt vallonné, de part et d'autre de la RN164, un plateau agricole assez ouvert, où les haies ont largement disparues, alterne avec des espaces plus fermés, où l'habitat est fortement diffus et prend la forme de hameaux.

Les caractéristiques paysagères (relief, haies, hameaux) limitent actuellement les perceptions sur la RN 164. Cette dernière est, par conséquent, essentiellement visible au sein d'un bandeau de 500 mètres de part et d'autre de la voie.

2.3. Impacts probables de la mise en compatibilité et mesures

La mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou n'engendrera que peu d'impacts sur le milieu naturel. En effet, cette mise en compatibilité concerne :

- une faible portion du zonage « Espaces Boisés Classés » modifié en zone naturelle au niveau de Coet Broez et Keroignant (5500m² soit 0.2% de la superficie des EBC de la commune)
- des adaptations du règlement des zones naturelle N (et ses sous-secteurs NN, NH, Nzh, Nd), A, UC, UI et UE seront modifiés de manière à être rendus compatibles. Elles permettront notamment les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

Ces modifications de règlements sont localisées et concernent uniquement les emprises du projet.

2.3.1. Le relief

2.3.1.1. Impacts

Les affouillements et exhaussements de sols et l'arasement de talus bordant des chemins et voies publiques imposés par la réalisation des aménagements, ouvrages et équipements liés à la mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou, ont été autorisés en zones A et N.

La topographie dans ces zones est donc susceptible d'évoluer.

Au stade de l'étude d'impact, des remblais les plus haut de 6.50m sur une longueur de d'environ 200m seront réalisés pour le franchissement des vallées ou dans le secteur de Saint-André. Ce secteur présente également une zone de déblai d'environ 5.5m sur 300m.

2.3.1.2. Mesures

Il est difficile de faire ressortir les mesures spécifiques liées à la mise en compatibilité du PLU sur le relief, ces dernières sont en effet liées aux mesures compensatoires prévues dans le projet et notamment celles liées à la gestion des matériaux.

Ainsi, lors des travaux, les matériaux excédentaires seront préférentiellement mis en œuvre dans les délaissés et participeront à leur aménagement. Les matériaux excédentaires non utilisés dans les remblais courants ou comme matériaux nobles (pour la couche de forme et la sous-couche, notamment) seront mis en œuvre dans les modèles d'intégration paysagère, le solde étant mis dans d'autres dépôts définitifs.

Afin d'éviter le transport de ces matériaux loin du projet, il a été recherché des sites potentiels de dépôt à proximité du tracé et des zones de déblais.

Sur la base des études environnementales, la DREAL a, dans un premier temps, identifié les zones interdites à tous dépôts de matériaux (zones inondables, zones d'intérêt écologique...). Ce travail, qui a également pris en compte les enjeux paysagers, a conduit à identifier des sites potentiels de dépôts.. La

localisation définitive des dépôts de matériaux sera affinée lors des études de détails, après la déclaration d'utilité publique du projet.

Sur la commune de Châteauneuf-du-Faou, plusieurs zones potentielles ont été identifiées :

- Au niveau de Magorven avec 900m³ (sur 875m²) à l'Ouest du rétablissement,
- Au niveau de l'échangeur central avec 36 000 m³ (sur 14 926 m²),
- Au niveau du rétablissement de la RD236 avec 2 000m³ (sur 1361m²),
- Au niveau de Saint André avec 18 000 m³ (sur 6 910m²),
- Au niveau de Coatronval avec 13 000 m³ (sur 4 471m²),
- Au niveau du rétablissement de la VC3 (en partie sur la commune de Landeleau) avec 33 000 m³ (sur 13 596m²),

La mise en dépôt des matériaux excédentaires sur les parcelles retenues suivra le protocole suivant :

Décapage par temps sec (sol ressuyé) de la terre végétale et mise en merlons de hauteur inférieure à 2 m. Si nécessaire, le décapage interviendra en deux fois, selon les préconisations de l'expertise pédologique réalisée en amont (il s'agit de ne pas mélanger des horizons pédologiques superficiels et profonds tels qu'horizon humifère et horizon d'accumulation par exemple ;

- Griffage du fond de fouille ainsi découvert, voire sous-solage profond,
- Régilage des matériaux à stocker, en veillant à respecter une pente inférieure à 5%,
- Griffage / sous-solage des stocks de matériaux mis en place,
- Régilage de la terre végétale, là aussi en deux fois si nécessaire.

L'utilisation d'engins à chenilles sera privilégiée, afin de limiter l'impact des travaux sur le sol (orniérage). Le mode opératoire minimisera la circulation des engins sur la zone considérée (nombre de passages). Le modelé des stockages mis en place devra respecter les orientations générales des écoulements préexistants, afin de ne pas modifier l'impluvium des zones humides pouvant être situées en contrebas.

Ces travaux devront être réalisés en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune (nidification et élevage des jeunes). Toutes les précautions de chantier devront être prises pour éviter des atteintes à la végétation et au bocage (piquetage préalable), et à la qualité des eaux de surface (repérage des circulations d'eau et mise en place de filtres).

Ce protocole permettra une remise en culture des parcelles.

2.3.2. Le réseau hydrographique

2.3.2.1. Impacts

La modification du règlement des zones N et A autorisant les exhaussements et les affouillements du sol pourrait avoir un impact sur l'écoulement des eaux de surface et des eaux souterraines.

Toutefois, le projet n'intercepte aucune zone de captage.

2.3.2.2. Mesures

Sur ces questions hydrauliques, il est également difficile de mettre en avant des mesures spécifiques liées à la mise en compatibilité, ces dernières sont intégrées aux mesures générales sur le réseau hydrographique à savoir :

- Une mise aux normes de l'ensemble des ouvrages sous la RN164 afin de rétablir la transparence écologique des cours d'eau traversés et d'assurer la sécurité des populations riveraines.
- Un traitement des eaux de la plateforme routière (qui actuellement ne le sont pas).

Des mesures seront également prises pour éviter tout risque de pollution qu'elles soient chroniques ou accidentelles.

2.3.3. Le milieu naturel et paysage

2.3.3.1. Impacts

Deux impacts potentiels peuvent être définis :

- L'emprise du projet intercepte le zonage de boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés. A l'endroit le plus impactant, le zonage EBC d'une frange de 10m d'épaisseur sera modifié en zone naturelle N. La surface impactée est de 1970 m² à Coat Broëz et de 3570 m² à Kéroignant. Ces zones pourront ainsi être soumises à un défrichement potentiel, n'étant plus protégées par le classement EBC.
- La modification du règlement des zonages concernés par le projet d'aménagement de la RN164 permet notamment :
 - Les arasements de talus : modification de structures du paysage jouant notamment un rôle de protection des parcelles humides, de guide aux écoulements d'eau, de supports de déplacement à la petite faune;
 - Les mouvements de terrain en zone humide (affouillement, remblai) : pertes de fonctionnalités hydrologiques liées à la modification des sols ;
 - La mise en place de structures en zones A: consommation d'espace ;
 - L'aménagement d'accès à la RD36 et à la RN164 : consommation d'espace.

Si elle n'est pas définie géographiquement, cette modification s'étend à l'ensemble de ces zonages sur la commune. Il apparaît donc nécessaire de la limiter. C'est pourquoi, il a été fait le choix de préciser dans le règlement que ces modifications s'appliquent uniquement pour la « mise à 2x2 voies de la RN164 ».

2.3.3.2. Mesures

Concernant les espaces boisés classés, il est défini plus bas des indicateurs de suivi permettant d'évaluer l'incidence éventuelle de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre du projet.

Quant à la modification du règlement des zonages, elle est limitée à l'emprise des travaux nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la RN164. Les arasements de haies, affouillement / remblai de zones humides supplémentaires par rapport à la rédaction précédente du PLU seront donc limités à cette emprise.

2.3.4. Biens/cadre de vie

2.3.4.1. Impacts et mesures

La mise en compatibilité n'entraîne pas d'impacts spécifiques sur ces thématiques. Il n'y a donc pas de mesures associées autres que celles liées au projet.

2.3.5. Agriculture/sylviculture

2.3.5.1. Impacts et mesures

L'emprise du projet concerne essentiellement des zones agricoles (A) dans le PLU. Toutefois, les modifications apportées sur le règlement de la zone n'amène pas d'impact spécifique sur l'activité agricole. Ces modifications concernent essentiellement l'aspect paysager.

Il n'y a donc pas de mesures spécifiques prévues autres que celles liées au projet.

2.3.6. Patrimoine/tourisme et loisirs

2.3.6.1. Impacts

Les affouillements et exhaussements de sols imposés par la réalisation des aménagements, ouvrages et équipements liés au projet de mise à 2x2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou ont été autorisés en zone NN.

Etant donné que la zone NN est un secteur archéologiquement sensible et que les affouillements ont été permis, la réalisation du projet pourra affecter des sites non découverts à ce jour dans cet espace.

2.3.6.2. Mesures

Des fouilles préventives seront organisées.

2.3.7. Synthèse des impacts de la mise en compatibilité

2.3.7.1. Impacts sur le plan de zonage

Les impacts sont limités aux Espaces Boisés Classés avec une surface de 5 500m² soit 0.2% des espaces boisés de la commune.

2.3.7.2. Impacts sur les enjeux et équilibres dans le PLU de Châteauneuf-du-Faou

L'analyse des impacts de la mise en compatibilité sur les enjeux et équilibres définis dans le PLU fait ressortir que les propositions d'actions énoncés par le PADD sont respectés. La mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou ne modifie pas les équilibres entre les différents espaces.

En effet, la modification de zonage proposée concerne moins de 1% des espaces boisés de la commune.

2.4. Incidences de la mise en compatibilité sur les sites Natura 2000 et mesures

Le principal impact de la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Châteauneuf du Faou concerne le déclassement d'espaces boisés classés au niveau de Coat Broëz et de Keroignant.

Ces modifications de classement se situent à l'extérieur du site Natura 2000 de la Vallée de l'Aulne. Elles n'entraîneront donc pas d'incidence directe sur le site Natura 2000.

Par ailleurs, les déclassements prévus n'entraîneront pas de modifications susceptibles d'entraîner une incidence indirecte sur ce site Natura 2000.

2.5. L'exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité

En vue de la mise à 2x2 voies de la RN164, une légère portion du zonage EBC a été déclassée, ceci afin de permettre notamment la mise en place de dispositifs de sécurité le long de l'infrastructure. En effet, l'élargissement proprement dit de la voie ne devrait pas entraîner de défrichement de l'EBC.

Concernant le règlement, le principal obstacle à la réalisation du projet, les exhaussements et affouillements ont été autorisés. Toutefois, ces autorisations s'appliquent uniquement pour le doublement de la RN164 et concernent donc uniquement l'emprise du projet.

2.6. La définition de critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement

La modification du règlement des zonages concernés par le projet d'aménagement de la RN164 est limitée à l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Il n'y a donc pas lieu de définir d'indicateurs de suivi particulier.

Le principal effet résiduel de la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Châteauneuf du Faou est le déclassement de deux boisements.

La surface boisée constituera le principal indicateur permettant de suivre l'impact du déclassement de ces boisements.

Concernant le boisement de Coat Broëz, les indicateurs de suivi comprendront également la composition floristique du peuplement en raison de la présence d'une petite surface résiduelle de chênaie-hêtraie acidiphile. Le boisement de Keroignant (plantation de résineux) n'est pas concerné par cet indicateur.

2.7. Méthodologie, difficultés et limites

L'évaluation environnementale est principalement basée sur :

- l'étude d'impact de la déviation de Châteauneuf-du-Faou,
- le rapport de présentation de la commune,
- le dossier d'incidence Natura 2000.

La première difficulté tient à la nouveauté de la procédure de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

La seconde difficulté, pour chaque thématique est de définir quels sont les effets réels du projet sur l'environnement générés par la mise en compatibilité différenciés des effets induits par le projet en lui-même et sur lesquels la mise en compatibilité n'a pas d'impact.

Dans le cas présent d'une infrastructure linéaire, la difficulté vient particulièrement de la distinction qui doit être faite entre les impacts générés par le projet et des mesures qui y sont associées adaptés à une commune particulière alors qu'ils ont été traités globalement dans l'étude d'impact. Le rapport de présentation, élément indispensable pour faire le lien entre l'aspect global de l'étude d'impact et l'aspect particulier de la commune n'est par ailleurs pas toujours adapté dans le cas où la rédaction du rapport s'est faite à une période où la préoccupation environnementale était moindre.

2.8. Résumé non technique

2.8.1. Rappel du contexte réglementaire :

L'article **R.121-16 du code de l'urbanisme (extrait)** impose la réalisation d'une évaluation environnementale à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 (Plan Local d'urbanisme (PLU) comprenant tout ou partie un site Natura 2000, ou couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ou situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11) **qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**

Or, la commune de Châteauneuf-du-Faou comporte un site Natura 2000, le Site d'Intérêt Communautaire de « la Vallée de l'Aulne ».

La réalisation d'une évaluation environnementale est par conséquent nécessaire.

2.8.2. Rappel de l'objet de la mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou porte sur :

- Le déclassement d'Espaces Boisés Classés concernés par le projet (5 500m²)
- La modification et l'adaptation des textes du règlement des zones traversées par le projet

2.8.3. Etat initial de l'environnement.

Afin de bien cerner les enjeux de la mise en compatibilité, un état initial de l'environnement de la commune a été réalisé.

De ce diagnostic, il en ressort que la commune de Châteauneuf-du-Faou est marqué par :

- Un relief relativement chahuté ;
- Un réseau hydrographique dense ;
- Un patrimoine naturel riche, au fort potentiel écologique.
- Un habitat dispersé en dehors du centre bourg
- Une activité agricole qui occupe une place importante,
- Des activités de loisirs qui se développent essentiellement autour de l'Aulne,
- De nombreux vestiges archéologiques

Il convient de rappeler que ces différentes thématiques ont été abordées de façon proportionnée à la portée de la modification.

2.8.4. Les impacts probables de la mise en comptabilité.

Le principal impact de la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Châteauneuf du Faou concerne le déclassement d'espaces boisés classés au niveau de Coat Broëz et de Keroignant.

Au vu des surfaces considérées (0.2% de la surface boisée de la commune) et des enjeux écologiques associés, les impacts de ce déclassement sont faibles.

Le second impact concerne les modifications apportées au règlement qui permettent notamment les exhaussements et affouillements de sol.

Au vu de la rédaction proposée, ces modifications sont localisées et concernent uniquement les emprises du projet de mise à 2x2 voies de la RN164. Projet qui par ailleurs, prévoit des mesures pour compenser les effets négatifs du projet.

Au regard de ces éléments, nous pouvons conclure que les modifications apportées n'auront pas de répercussions plus larges que celle du projet de mise à 2X2 voies de la déviation de Châteauneuf-du-Faou.

ANNEXE - AVIS AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Bretagne

Rennes, le **11 DEC. 2013**

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de CHATEAUNEUF-DU-FAOU
avec le projet de mise à 2X2 voies de la RN 164,
reçue le 16 septembre 2013

Présentation générale et cadre juridique

Le préfet du département du Finistère a lancé une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-du-Faou, liée à un projet de déclaration d'utilité publique (DUP) tenant lieu de déclaration de projet.

Le projet consiste en la mise à 2X2 voies, sur 12,5 km, de la déviation de Châteauneuf-du-Faou de la RN 164, axe routier principal du centre-Bretagne. L'opération est placée sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etat. Son objectif principal est le désenclavement du centre du Finistère et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers, dans un contexte prévisible d'augmentation du trafic.

Le projet de mise en compatibilité du PLU, impliquant quelques modifications du règlement et la réduction d'espaces boisés classés, a été transmis le 16 septembre 2013 à l'Autorité environnementale.

Evaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet

L'ensemble des enjeux environnementaux du projet a été traité dans le cadre du dossier d'étude d'impact. Ce dossier, piloté par les services de la DREAL Bretagne, a fait l'objet d'un avis du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) en sa qualité d'Autorité environnementale, en date du 13 novembre 2013.

Le présent dossier concerne précisément la mise en compatibilité du PLU avec le projet. Il comporte tous les éléments exigibles d'une évaluation environnementale, proportionnée à la portée du projet sur le PLU actuellement en vigueur sur la commune.

Le projet d'aménagement est incompatible avec le règlement des différents zonages (A, N, UC, UI, UE) qu'il traverse sur le territoire de Châteauneuf-du-Faou. Les dispositions réglementaires incriminées portent principalement sur les exhaussements et affouillements du sol, l'arasement de talus bordant des voies, le défrichement des landes ou l'imperméabilisation des sols, qui sont interdits ou soumis à conditions restrictives. Les modifications proposées consistent à ajouter une dérogation à ces dispositions, si elle est « nécessaire à la réalisation de la mise à 2X2 voies de la RN 164 ». Les modifications réglementaires sont donc circonscrites au projet. De cette façon, elles ont une portée minimale sur le PLU actuel.

Par ailleurs, le projet affecte des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. En effet, environ 5 540 m² sont concernés par les emprises de la voie future et de ses aménagements, 1 970 m² sur Coat Broëz et 3 570 m² sur Keroignant. La mise en compatibilité du PLU porte sur le déclassement de ces 5 540 m² d'EBC. Cela correspond à la surface strictement nécessaire au projet d'aménagement. En outre, cette réduction de 0,55 hectare est à rapporter à la superficie globale des espaces boisés classés EBC par le PLU sur l'ensemble du territoire communal, dans la mesure où elle n'en constitue que 0,2 %.

En conclusion

L'Autorité environnementale n'a pas d'observations particulières à faire sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Châteauneuf-du-Faou avec le projet de mise à 2X2 voies de la RN 164.

Le Préfet de Région,
Préfet d'Ille-et-Vilaine,

Patrick STRZODA