

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA**

**CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES**

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

**1- Des secteurs NAs à vocation principale d'habitat et de services.**

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification, une révision du P.O.S. ou la création d'une zone d'aménagement concerté et devra respecter les prescriptions édictées dans le sous-chapitre I.

**2- Les secteurs suivants ayant déjà fait l'objet du processus d'ouverture à l'urbanisation et pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement :**

- Des secteurs NAR à vocation principale d'habitat et de services,
- Des secteurs NAYr à vocation artisanale et industrielle,

Les dispositions applicables à ces secteurs font l'objet des sous-chapitre 2 et suivants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013

Pour le Règlement d'Urbanisme P.O.S de TREGASTEL – Février 2013  
par délégation



# SOUS-CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAs

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I-Rappels :

- Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- ~~Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.~~
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir **sur l'ensemble du territoire communal** la zone, en application de l'article R 123-18 II 6° du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- 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 (figurant au titre IV du présent règlement).
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

##### II-Sont admis :

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
- Les annexes nécessaires aux propriétés bâties sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et qu'elle ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013



**III-Seront admis dans les conditions énoncées au paragraphe « caractère dominant de ces zones » :**

**Dans les secteurs NAs :**

Principalement les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie des quartiers.

**ARTICLE NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par le symbole
- 

**Avant l'ouverture à l'urbanisation**

Les constructions et installations non mentionnées au paragraphe II de l'article NA1.

**Après ouverture à l'urbanisation**

- La création d'exploitations agricoles ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de caravanage sauf dans le secteur NAs suivant : 3 NAs

**SECTION II– CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol admises au titre de l'article NA 1, paragraphe III seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation. Les prescriptions suivantes devront toutefois être respectées :

Zone 1 NAs : le plan d'aménagement devra être conçu de façon à préserver les vues existantes depuis le boulevard du Coz Pors sur la baie de Sainte Anne.

Zone 3 NAs : l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée au renforcement du chemin de Roc'h Uzon.

Zone 5 NAs : l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble tenant compte de la topographie des terrains, du parcellaire actuel, de l'existence d'éléments paysagers à préserver et des impératifs techniques liés aux réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212203533;20130812-84;2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013



Les dispositions suivantes devront être intégrées au règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.

\*articles 1 et 2 : des périmètres inconstructibles seront définis autour des chaos à préserver autour des ruines du « château de Kerlavos ». Ces périmètres seront affectés d'un emplacement réservé afin de les rendre accessible au public.

\*article 3 : la voie d'accès sur la route de Trebeurden sera définie de façon à conserver une perspective visuelle sur le chaos et les ruines. Le chemin d'accès aux ruines existant sera affecté d'une servitude imposant la reconstitution d'un talus sur toute la longueur du chemin. La création ou la conservation de cheminements piétonniers entre les chaos sera imposée. Les cheminements inscrits au plan départemental de randonnée seront impérativement conservés ou reconstitués à proximité immédiate.

\*article 9 : l'emprise au sol des constructions de toute nature sera de 10 % maximum.

\*article 10 : la hauteur des constructions sera limitée à 6.5 mètres

\*article 11 : afin de préserver la qualité du paysage, les clôtures nouvelles consisteront obligatoirement en des talus plantés d'essence locale de non résineux.

\*article 14 et 15 : le C.O.S sera limité à 0.15. Tout dépassement du C.O.S sera interdit

### **ARTICLE NA 3 – ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès à la RD 788 est interdite sauf indication contraire expressément portée au document graphique.

### **ARTICLE NA 4– DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE NA 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013

Pour le **Régiment de ROS de TREGASTEL – Février 2013**  
par délégation



## ARTICLE NA 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE NA 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 trois mètres.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- La construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume.
- L'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement.
- L'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative
- L'édification de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 35 m<sup>2</sup> accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2.50m

Des dispositions différentes pourront 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 téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013

Pour Réglement du ROS de TREGASTEL – Février 2013  
par délégation



## ARTICLE NA 8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE NA 9– EMPRISE AU SOL

Non règlementé

## ARTICLE NA 10– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

## ARTICLE NA 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

### Clôtures :

~~pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.~~

~~Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.~~

~~Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :~~

~~— Haies végétales d'essences locales,~~

~~— Grillage simple sur poteaux, muret en pierre ou enduit gratté surmonté d'un grillage et~~

~~de bois d'une hauteur,~~

~~Murets traditionnels de pierres sèches~~

~~La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder :~~

~~1,50m pour~~

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013



~~— 2m pour les clôtures en limite séparative et en fonds de parcelle.~~

~~— Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués et les matériaux imitant les matériaux traditionnels sont interdits.~~

~~— Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0.50m.~~

**Les talus existants, haies végétales, murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir**

**Le bâchage des talus est interdit.**

**Toute clôture (grillage, muret ou autre) est strictement interdite sur le chaos.**

**Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :**

- haies végétales d'essences locales.
- grillage simple sur poteaux,
- muret en pierre ou enduit gratté surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- murets traditionnels de pierres sèches.
- talus non bâchés

**Dans leur partie supérieure, soit au delà de 0.8 m, les clôtures devront être obligatoirement ajourées ou comporter un dispositif à claire-voie.**

**Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques préfabriquées de type béton y compris à claire-voie, les matériaux imitant les matériaux traditionnels et les haies de conifères sont interdits.**

**Pour les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 1,50 m au total ;**

**Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 0.80 m pour la partie basse composée de matériaux pleins et 2 m au total.**

**Démolitions :** Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

## ARTICLE NA 12– STATIONNEMENT DES VEHICULES

Accusé de réception - ~~Non réglementé~~ - Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013

Pour le Règlement municipal ROS de TREGASTEL – Février 2013  
par délégation



## **ARTICLE NA13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

Les chaos rocheux repérés aux documents graphiques devront impérativement être préservés.

## **SECTION III– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé

### **ARTICLE NA 15– DEAPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212203533-20130812-84-2013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/08/2013

Publication : 12/08/2013

Pour le Règlement du C.O.S. de TREGASTEL – Février 2013  
par délégation

