

NL

Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, campings...).



Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

NL – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		NL	NL	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.

► Conditions spécifiques à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « équipements publics » :

- Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
- Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

Sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - 30 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m².
 - Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

Les **annexes** de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe (dont piscines couvertes) pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas :
 - 10m pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - 20m pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
 - Sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas (extensions comprises) :
 - 20 m² pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
 - 40m² pour les communes non soumises à la Loi Littoral.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;



- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Les **piscines non couvertes** sont admises aux conditions suivantes :

- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 30 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 10 m du bâtiment principal pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
- o Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 40 m² à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 m du bâtiment principal pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;

► Conditions spécifiques aux sous-destinations « Hébergement », « Restauration », « Activités de service (accueil clientèle) », « Hébergement hôtelier et touristique », « Autre équipement recevant du public », « Entrepôt », « Bureau » :

Seules sont autorisées les **extensions** des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;

- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les **blocs sanitaires et locaux d'accueil** liés et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :

Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :

Sont autorisées les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi ainsi que les nouvelles constructions.



Les extensions des constructions existantes lors de l'approbation du PLUi, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante,
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- L'emprise au sol créée n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les nouvelles constructions, aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit implantée au sein d'une bande comprise entre 0 et 50 m de la voie ouverte à la circulation automobile,
- L'emprise au sol créée est limitée à 60 m², hors piscines ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kersahet à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 250 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut ;

- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les secteurs de Ty Prad – Le Kermeur et Toulivinen à Plougonven, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ou pédagogique ;
- Un seul nouveau bâtiment est autorisé par secteur ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m² ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Ecurie du Bot-Onn – route de Plouézoc'h, à Lanmeur, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'aire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 150 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur Camping des Bruyères, à Le Cloître Saint Thégonnec ainsi que le secteur Camping Croas Men, à Plouigneau, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Un seul bâtiment est autorisé ;
- Qu'il ait une vocation touristique et qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'aire naturelle de camping ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m² et la surface de plancher 40 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 5 m au point le plus haut ;



- Le bâtiment ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Lesléac'h à Plouégat-Moysan, les nouveaux « hébergements touristiques et hôteliers » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation touristique ;
- Qu'ils soient limités à 4 constructions nouvelles ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 35 m² ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 m² ;
- La hauteur ne doit pas excéder 7 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour le secteur de Kéranroux à Morlaix, les nouveaux « autres équipements recevant du public » sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils aient une vocation sportive (club house) ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 150 m² ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques pour le secteur Kerozal à Taulé :

Dans ce secteur sont autorisés les terrasses, kiosques, mobiliers urbains et abris pour animaux aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils participent au développement du projet du Foyer de vie ;
- L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 m² ;
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Au sein du secteur NL Roc'h Creis à Pleyber-Christ, est autorisé, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- L'opération ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ;
- La destination nouvelle doit correspondre à la destination « autres équipements recevant du public » ;
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

NL – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :



- Les nouvelles ICPE soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions autorisées dans la zone ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs à condition qu'ils soient réalisés au sein de bâtiments existants lors de l'approbation du PLUi.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables aux conditions cumulatives suivantes :

Pour les communes soumises à la Loi Littoral :

 - Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Que l'activité agricole ne soit pas compromise ;
 - Qu'ils soient existants à la date d'approbation du présent PLUi.

Pour les communes non soumises à la Loi Littoral :

- Qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Que l'activité agricole ne soit pas compromise.

[347](#)

NL – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

NL – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

- ▶ *Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique.*
10 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

NL – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

NL – 4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

NL – 4.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et des services publics n'est pas règlementée.

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

348

NL – 4.3 Implantation des constructions

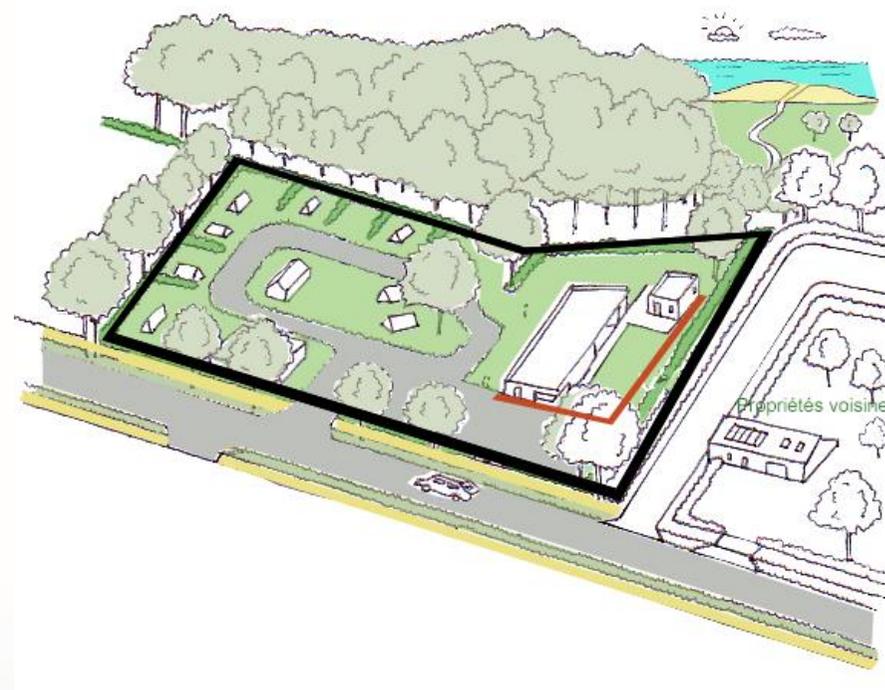


Schéma à titre illustratif



4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

NL – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

349

NL – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

NL – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

NL – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

NL – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

NL – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées



Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.

NL – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

► *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*



Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

NL – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

NL – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
▶ *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*

