

ZONE NL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone naturelle de loisirs NL couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées. Cette zone couvre notamment les golfs, les bases de loisirs (Bédanne à Tourville-la-Rivière et la base de loisirs de Jumièges/Le Mesnil-sous-Jumièges) et des campings. La vocation première de cette zone est de pérenniser ces activités à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, y compris dans les secteurs indicés

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, pour toutes les destinations :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition :
 - qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager, et
 - qu'ils soient rendus nécessaires :
 - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
 - ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Un abris pour animaux par terrain si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'abris est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
 - cet abris est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
 - l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site.

- la hauteur maximale de l'abris est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient utiles à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) et qu'ils ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics suivants, dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière.
- Les extensions mesurées et les travaux de modernisation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif destinés à des constructions extensions activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (terrains de foot, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules, jardins familiaux, etc.) et pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9 m.
- Les constructions et installations directement nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif limitées au gardiennage, ou à l'entretien des sites, ou à l'accueil du public et à l'animation du site dès lors qu'il s'agit d'équipements collectif et ce dans la limite de 50 m² de surface de plancher et pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9 m.
- Les constructions extensions surface de plancher hauteur
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne

compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, tels que :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours,
- Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel, à l'exception des aires de stationnement réalisées pour les personnes à mobilité réduite.
- Les aménagements liés à la valorisation écologique, paysagère et technique des cours d'eau et zones humides (pontons, observatoires, etc.).

➤ **Pour la sous-destination logement :**

- L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes à ces constructions :
- o une ou plusieurs extensions et annexes dans la limite globale de 250 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes comprises. Ce seuil comprend également l'emprise au sol des constructions existantes à cette même date.
- Les annexes au logement doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o être implantées à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLU,
 - o que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles annexes par terrain à compter de la date d'approbation du PLU,
 - o que la superficie totale de l'ensemble des annexes sur le terrain ne dépasse pas 50 m² d'emprise

Dans le secteur indicé « stl », peuvent également être autorisées :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les sanitaires et locaux accessoires nécessaires au fonctionnement des campings existants à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :

- o directement liés et accessoires à la vocation de loisirs présente sur le site
- o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m, calculée à partir de tout point vis-à-vis des autres constructions de la zone,
- o qu'elles soient d'une superficie maximale de 250 m² d'emprise au sol, extensions et annexes comprises
- o qu'elles soient d'une hauteur maximale de 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives,
- L'ouverture et la gestion de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, résidences mobiles de loisirs lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation agricole et compatibles avec l'activité ainsi que les constructions à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (habitations légères de loisirs, yourtes, tipi, etc.) qu'elles soient d'une hauteur maximale de 6,5 m.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des emprises publiques, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique - Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié règlement graphique Planche 1.
- Pour la *construction* d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la *date d'approbation du PLU*, dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction existante* ou selon un recul supérieur à celle-ci.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone, les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, commerces et activités de service et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles les *constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite *séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

- Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
 - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un *retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la *limite séparative*,

- Les *annexes* d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et d'une *hauteur* au point le *plus haut* inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée,
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, les *constructions*, hors *annexe*, doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la *construction* opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).

3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée, en dehors des *constructions* réglementées à l'article 1.2 et aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stl) complétées par les dispositions suivantes :

Dans les secteurs indicés « stl » :

- l'*emprise au sol* des *constructions*, *extensions* et *annexes* comprises ne peut excéder 8% de la superficie du *terrain* dans la limite globale de 250 m² d'*emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans l'ensemble de la zone, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'*emprise au sol* ne devra pas excéder 10% de la superficie du *terrain*.

3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des *bâtiments* en bon état existants sur les *terrains* voisins.

Dans l'ensemble de la zone, la *hauteur*.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer.

Au sein de la zone, et en l'absence d'une inscription graphique, la *hauteur* maximale des *constructions* n'est pas limitée à l'exception :

- des nouvelles *constructions* relevant des *destinations habitation*, *commerces* et activités de *service* et des *sous-destinations industrie* et *entrepôt* pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9,5 m, soit R+1+C ou R+A, ces deux règles étant cumulatives.
- des *extensions* des *constructions existantes à la date d'approbation du PLU* et régulièrement édifiée pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à la *hauteur* de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.
- de l'ensemble des *annexes* et des abris pour animaux dont la *hauteur* maximale est limitée à 3,5 m
- Les *constructions, extensions, réhabilitations* et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation sociale, sportive, récréative et de loisirs (*terrains* de foot, aires de jeux, parcours sportifs, *terrains* de boules, jardins familiaux, etc.) et les *constructions, extensions, réhabilitations* et installations directement nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site pour lesquelles la *hauteur* maximale est limitée à 9 m.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que garde-corps des balcons, lignes de vie, terrasses et toiture-terrasse, rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, panneaux solaires...), si elles ne peuvent être dissimulées, doivent être regroupées et faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile doivent être installées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les *voies*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux *bâtiments* un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.

L'action des eaux de pluie ne doit pas être de nature à provoquer la dégradation prématurée de l'aspect des *bâtiments*.

Les *constructions, annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

4.1.4. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

En cas de travaux sur les *façades* composées de matériaux anciens, doivent être respectées les règles suivantes :

- les colompages devront rester apparents sauf s'ils n'ont pas été prévus pour le rester.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- les maçonneries en brique ayant été enduites doivent être restaurées, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle *extension*.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de *faîtage*, souches de cheminée, lambrequins ...).

Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le *bâtiment* et le site.

Ces prescriptions peuvent ne pas être respectées si le *bâtiment* fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, etc. Ces dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement. Dans tous les cas, les *clôtures* doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres des terrains* voisins.

Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou *de haute tige* par tranche « entamée » de 100 m² d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m²..
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste en annexe du règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un

Zone NI

usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 70% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones