

Chapitre 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

La **zone UL** est une zone qui est principalement **destinée à recevoir des services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports ou de loisirs**.

Certains terrains de la zone UL sont concernés par des **servitudes d'utilité publique** relatives à la protection des monuments historiques, au halage et marchepied (conservation au domaine public fluvial), aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et aux réseaux de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « **Annexes** », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone UL est en partie exposée aux **risques naturels d'inondations**. Pour la Commune du Trait la limite théorique d'inondation de 1958 (plus hautes eaux connues), est reprise des documents de la DDE de 1970. Pour la Commune de Yainville le périmètre soumis aux risques d'inondations provient du DICRIM de 2006. La zone exposée est identifiée au plan de zonage par une trame bleue à l'intérieure de laquelle s'applique des règles spécifiques décrites aux articles 1 et 2, liées à la prise en compte des risques d'inondations.

La cote NGF de planchers fonctionnels ou habitables du règlement est celle de la crue de 1999 plus 30 cm de marge.

Des terrains ont été classés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UL :

1.1- Les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UL 2 ;
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, au bureau, à l'hébergement hôtelier, aux entrepôts... ;
- Les Installations Classées pour Protection de l'Environnement (ICPE) (sauf celle visées à l'article UL 2) ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, les campings et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, talus, fossés, mares et bassins.

Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, repérés sur le document graphique :

1.2 – Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.2 sont interdites. Ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de sous-sols.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UL :

2.1 - Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ;
- La construction de nouvelles ICPE à condition qu'elle soit à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
- En bordure de Seine, coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de la berge,
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

Dans les périmètres soumis à risque d'inondation, repérés sur le document graphique :

2.2 - Les constructions à l'article 2.1 sont autorisées sous les conditions suivantes :

- La cote NGF des planchers fonctionnels ou habitables de toutes les constructions autorisées dans la zone inondable doit être égale à 5,33 m ;
- L'aménagement des espaces non bâtis ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les ouvrages et aménagements destinés à lutter contre le risque d'inondations ne doivent pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédant l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir ;
- Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont et en aval ;
- Les éventuels remblais doivent être limités à ce qui est nécessaire pour l'assise des bâtiments et leur desserte. Des mesures compensatoires devront être mise en place pour supprimer l'impact.
- Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière à privilégier les infiltrations des eaux pluviales (noues végétalisées, surface perméable) et se situer strictement au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures ne devront pas faire obstacles à l'écoulement des eaux. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel ;
- Les espaces non imperméabilisés doivent représenter 40% au moins de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

3.1 - Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2 - Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout projet d'aménagement d'une nouvelle voie devra présenter une étude de faisabilité des modes doux de déplacements.

3.3 - Accès :

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 voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction projetée doit être raccordée aux réseaux.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Les prescriptions du règlement en vigueur du service Eau de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement aux réseaux.

4.2 - Assainissement :

Les prescriptions du règlement de service d'Assainissement de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou disposer d'un assainissement autonome conforme, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

b) Eaux pluviales et de drainage

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (articles 640 et 641 du Code Civil) et ne doivent pas aggraver la situation des fonds situés en aval.

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tous moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté dans le réseau public d'assainissement pluvial sera limité au maximum à 2l/s/ha aménagé.

c) Réutilisation des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, il conviendra de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Réseaux divers :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

4.4 - Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet. Cette surface ou local spécifique doit être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte et intégré à l'environnement.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains.

5.2 - En cas de recours à l'assainissement autonome, un terrain devra présenter une superficie de 1000 m² minimum pour être constructible.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 5 mètres minimum.

6.2 - Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires sous réserve de présenter un aspect architectural soigné.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés « EBC ».

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait égal à la moitié de la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de la construction avec un minimum de 5m.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est de 25%.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur maximale est mesurée au point le plus haut du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment.

10.1 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 - Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires en superstructures.

10.3 - Il n'est pas fixé de prescription pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent respecter le caractère de l'environnement. Notamment, leurs volumes, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leurs toitures doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent obligatoirement être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol naturel.

11.1 - Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 - L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre est interdit.

11.3 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les pignons aveugles doivent être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents ou recouverts d'un bardage.

11.4 - Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur, et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 concernant le nombre de places.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération.

12.1 - Le nombre de places des constructions et installations autorisées dans la zone est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité ;
- de leur regroupement.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés « EBC ».

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Le projet paysager, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

13.1 – Les espaces libres

Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grands développements ou les haies nécessaires au maintien du cadre naturel ou du micro-climat.

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces de pleine terre et occuper au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (Cf. Titre VI, Liste des végétaux recommandés).

13.2 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale, pour 5 emplacements (Cf. titre VI, liste des végétaux recommandés.). Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules d'une superficie de plus de 1 000m².

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.