

Chapitre 8 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le classement de **voies bruyantes** pour les routes départementales RD 982 et RD 143.

Dans une bande de 100 ou 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 982, classée en catégorie 3 ou 4 telle qu'elle figure sur le plan de zones de bruit, et dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 143, classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique en application,

- de la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 29 mai 2002 relatif au classement des voies bruyantes.

Certains terrains de la zone A sont concernés par des **servitudes d'utilité publique** relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels classés, des captages d'eau potable, aux voies ferrées, 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.

La zone A est concerné par le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) des captages de Yainville dits « Yainville Nouveau » / Indice BRGM 992X0215 / Arrêt Préfectoral du 10 décembre 2003 et « De la centrale électrique » / Indice BRGM 992X0068 / Arrêt Préfectoral du 14 janvier 1985.

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 A 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.

La zone A est concernée par des secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités au plan de zonage en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-3 au Code rural introduit **la réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre les bâtiments agricoles, les habitations et les immeubles habituellement occupés par des tiers. La zone A sur Yainville est concernée par cet article.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone A :

1.1 – Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.1 sont interdites. Ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares et la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, talus, fossés, mares et bassins.

Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RD 982.

1.2 - Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.2.

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

1.3 - Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3 sont interdites.

Ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les planchers nouveaux en sous-sols.

Pour les secteurs concernés par des zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

1.4 - Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.4 sont interdites.

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

Dans toute la zone A :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1 - A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- les bâtiments techniques ;

- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brute maximale autorisée est de 250m², dont 200m² de superficie hors œuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- la réhabilitation ou la restauration de bâtiments existants ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m² ;
- les installations classées.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol.

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

Sont admises sous conditions :

- l'aménagement des bâtiments existants pour des activités de chambres d'hôtes ; dans le cas de changement de destination, l'aménagement des bâtiments existants pour des activités de gîtes ruraux répertoriés sur le plan de zonage.

Dans la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RD 982.

2.2 - Peuvent être autorisées conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitations agricoles ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite des possibilités fixées au point 2.1.

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

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

- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale, extension comprise, n'excède pas 250 m²), sauf si le sinistre est lié à une inondation ;
- Les bâtiments existants pourront être restaurés ou réhabilités à l'identique ;
- Les rez-de-chaussée de toutes constructions doivent être situés à 0,30 mètres au-dessus de la côte altimétrique des plus hautes eaux connues. Ainsi la cote NGF des planchers fonctionnels ou habitables de toutes les constructions autorisées dans la zone inondable doit être égale à 5,33 m ;

- 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 ouvrages et aménagements destinés à lutter contre le risque d'inondations ne doivent pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les clôtures ne devront pas faire obstacles à l'écoulement des eaux. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel.

Pour les secteurs concernés par des zones d'expansion des ruissellements :

- 2.4** – Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites dans la zone d'expansion de 25 m de l'axe de ruissellement telle que figure sur le plan de zonage
Peuvent être autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services techniques répondant aux besoins de la zone (dans ce cas, la responsabilité du traitement du risque incombe au maître d'ouvrage).
Sont autorisés les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques. Les clôtures ne devront pas faire obstacles à l'écoulement des eaux. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 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.

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

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

3.2 - Les accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

3.3 - 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.

3.4 - Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.5 - En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

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 nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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 de disposer d'un assainissement autonome conforme, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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 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 pas 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.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

c) Réutilisation des eaux pluviales

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

4.3 - Autres réseaux :

Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés 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 A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf contrainte technique imposée liée à la nature de l'établissement, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques ou conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A 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 - Sauf contrainte technique imposée liée à la nature des installations, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade du bâtiment à édifier. Il ne pourra être inférieur à 5 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolations et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 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 à vocation agricole par rapport au sol naturel ne doit pas dépasser 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 - La hauteur des constructions à vocation d'habitation par rapport au sol naturel ne doit pas dépasser 11 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 - Un dépassement ponctuel des hauteurs définies ci-dessus, justifié par des raisons fonctionnelles, peut être toléré pour les constructions à usage agricole, et pour les dispositifs techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éoliennes, etc.).

10.4 - Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter celle-ci.
- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes, etc.).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 - Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

11.3 - Constructions destinées aux activités :

Dans le cas d'utilisation de bardage, la teinte de celui-ci devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE 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 ».

13.1 - Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (Cf. Titre VI voir, liste des végétaux recommandées).

13.2 - Les clôtures végétales seront réalisées sous forme de haies semi-libres ou libres, qui associeront obligatoirement des arbustes caducs et persistants, champêtres ou horticoles, à floraisons et fructifications échelonnées, et dont la hauteur n'excèdera pas 2m.

13.3 - Dans le cas d'aménagement d'aires de stationnement, elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum, d'essence locale (Cf. titre VI, liste des espèces recommandées), pour 5 emplacements. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules d'une superficie de plus de 1 000 m².

13.4 - Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager dans lequel la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 20% de la superficie totale du parc.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.