

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Il s'agit de zones naturelles affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à leur équilibre économique et écologique.

Cette zone comprend :

- un secteur Ai correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières ;
- des secteurs Ari correspondant aux axes de ruissellements des eaux pluviales ;
- un secteur Ab de protection du captage d'eau potable ;
- un secteur Adf correspondant aux chambres de dépôts des produits de dragage de la Seine ;
- un secteur Ae de forte protection environnementale correspondant aux sites Natura 2000.
- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A2.
- 1.2. **En secteurs Ae**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des **secteurs Adfe** où sont autorisés les dépôts des produits de dragage de la Seine ainsi que les constructions, installations, travaux, aménagements liés à la station d'épuration.
- 1.3. **En secteurs inondables Ai**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2. Les sous-sols sont interdits.
- 1.4. **En secteurs de ruissellement des eaux pluviales Ari**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue ou ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine.
- 2.3. Les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.6. Peuvent être autorisés,

- à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols,

- et, pour les secteurs inondables Ai et le secteur Adf, sous réserve que la dalle inférieure soit au minimum à la cote + 5,24 mètres NGF en limite amont et + 5,16 mètres en limite aval de la commune :

- les constructions et installations, classées ou non au titre des ICPE, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- la mise en conformité des installations agricoles existantes ;
- pour les constructions existantes, sont autorisés :
 - les adaptations, réfections, rénovations et extensions mesurées (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m² de SHON) ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre avec une surface de plancher équivalente ou agrandie de façon mesurée (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m² de SHON) ;
 - les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant.
Lors des changements de destination, les constructions peuvent recevoir un usage d'habitation, d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...), artisanal, hôtelier, de loisir ou de tourisme sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et de n'engendrer aucune incommodité pour le voisinage.

2.7. En secteur de ruissellement des eaux pluviales Ari, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 2).
- 3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit (tel est le cas du CD 64).
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée est interdite.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 3).

Electricité

4.6. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- 20 mètres par rapport à l'axe du CD n°64 ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres hors débords de toiture.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur de construction ne doit pas excéder :
- pour les constructions à usage d'habitation, 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée ;
 - pour les autres constructions ou installations, 12 mètres. La hauteur étant mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. Les bâtiments dont la hauteur est imposée par destination (silos, cheminées, pylônes, tour de stockage, etc.) sont autorisés et peuvent dépasser les 12 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 11.1. Les constructions, aménagements, extensions, reconstructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètres au dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions, aménagées ou agrandies et les reconstructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.4. Sont interdits :
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle étrangère à la région,
 - l'emploi de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons,
 - l'emploi de tous matériaux brillants à l'exception des panneaux solaires qui devront être traités dans le même ton que les matériaux de toiture ;
 - l'emploi de tous matériaux métalliques ou plastiques sauf pour les ouvertures ;
- 11.5. Les adaptations, réfections, rénovations, agrandissements, extensions, changements de destination des constructions existantes classées au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme devront se réaliser en respectant et préservant au maximum l'architecture traditionnelle de ces constructions.
Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques, de pierres ou de bois seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Couvertures

- 11.6. Les toitures seront :
- à 2 pans ;
 - ou monopente pour les annexes et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- 11.7. Les toitures à versants auront des débords de toiture de 20 cm minimum sur les longs pans et en pignon.
- 11.8. Les matériaux de couverture devront être de couleur tuile ou ardoise.

Clôtures

- 11.9. L'utilisation de plaques de ciment préfabriquées est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 60 cm de hauteur maximum.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes doivent être remplacées si les sujets sont abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.
- 13.2. Les plantations d'alignements et de haies seront constituées de préférence d'espèces d'essence locale (annexe 6).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.