

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectés aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Ces espaces agricoles, occupant des terrasses alluviales à l'intérieur d'un méandre de la Seine, s'inscrivent dans un paysage rural où domine l'activité caractéristique d'arboriculture.

Cette zone comprend :

- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- un secteur Ac autorisant l'ouverture de terrains aménagés pour le camping caravaning;

### **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 modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.

#### **ARTICLE A2 : 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, limités à la cote + 8 NGF.
- 2.2. Tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine jusqu'à la cote + 5 NGF, y compris la mise hors d'eau des terrains.
- 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 infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).
- 2.5. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.6. L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes ainsi que la réalisation d'annexe aux habitations sont autorisées dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité sont précisées au sein des articles suivants.

- 2.7. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et qu'il présente un intérêt patrimonial ou architectural. Les destinations autorisées sont Habitation, Hébergement hôtelier, commerces, bureau et activités en lien avec la destination agricole (vente au détail, laboratoire, ...).
- 2.8. **Dans le secteur AC,** l'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation et compatibles avec l'activité agricole, ainsi que les constructions à vocation sanitaire directement liées à l'activité du camping.
- 2.9. Les garages collectifs de caravanes dans la mesure où ceux-ci sont rattachés à l'exploitation existante et à la condition qu'ils soient couverts et fermés.
- 2.10. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.11. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat, de tourisme, d'hébergement hôtelier (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) ou culturel. Pour les destinations « habitat » et « hébergement hôtelier », l'emprise au sol du bâtiment concerné devra être au minimum de 50 m<sup>2</sup>.
- 2.5. Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Toutefois :▶
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
  - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 5m de large, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- 3.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès compatible avec la sécurité des usagers sur les voies publiques, compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie (5 m minimum), sans qu'il empiète sur cette voirie.

Il est rappelé que toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service compétent.

- 3.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **Voirie**

- 3.7. Les voies de desserte ou accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, P.M.R.).
- 3.8. Toute voie à créer doit recevoir l'accord des services compétents sur ses caractéristiques.
- 3.9. Les voies nouvelles doivent prévoir un cheminement doux (cycliste et piéton) sécurisé dans l'emprise de la voie ou en site propre, ainsi que le déplacement des P.M.R.
- 3.10. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères ou de livraison, puissent faire demi-tour. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible. Le cas échéant, les zones de présentation des déchets devront être : correctement dimensionnées pour accueillir tous les bacs du lotissement, en revêtement stable et équipé d'un surbaissé.
- 3.11. L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 3.12. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagements définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle métropolitaine.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable et électricité

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

### Assainissement

#### Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

#### Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...) ou le stockage pour la consommation personnelle (citerne enterrée par exemple).
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
  - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
  - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
  - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
  - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

#### Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

### **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 en retrait de l'alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions, aménagements nécessaires à la mise aux normes des installations sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 30 m par rapport aux espaces boisés classés (sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, bâtiments à vocation agricole ou forestière et constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

##### **Pour les annexes d'habitations.**

- 8.1 La distance entre les habitations et leurs annexes ne peut excéder 30m.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Pour les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole :**

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

##### **Pour les extensions d'habitations :**

- 9.2 L'emprise des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup> par rapport à celle existante à la date d'approbation du P.L.U

##### **Pour les annexes des habitations :**

- 9.3 L'emprise des annexes au total ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>. Leur nombre est limité à trois par rapport à la date d'approbation du P.L.U.

##### **Pour les bâtiments pouvant changer de destination :**

- 9.4 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

##### **Pour les bâtiments en lien avec l'activité agricole :**

- 9.5 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions (hors activités agricoles) exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>A</b>
<b>Au faîtage</b>	9
<b>Nombre de niveaux</b>	R+1 ou R + Comble

- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

- 10.4. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...), les éoliennes privatives.
- 10.5. La hauteur des annexes des habitations ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

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

### Généralités

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.
- 11.2. Dans un ensemble de construction présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si les compositions des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- 11.4. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

### Adaptation au sol

- 11.5. Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.
- 11.6. Sur les terrains plats, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

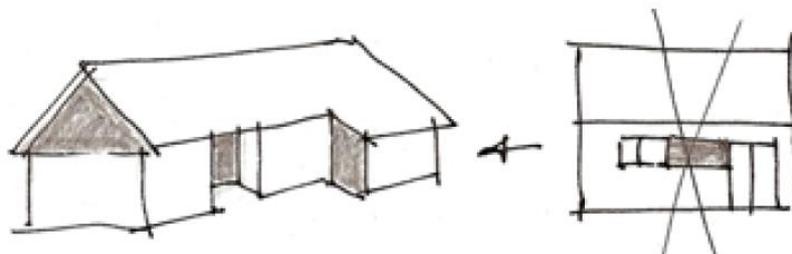
### Façades

- 11.7. A minima, le R+1 sera habillé d'un essentage bois naturel (bardeau, clin), ardoise, tuile, zinc, ou recouvert d'un enduit d'une teinte sombre.
- 11.8. Les pointes de pignons (entre faitage et égout de toiture) devront avoir une teinte sombre ou de même tonalité que la couverture (essentage ardoise, tuile, habillage zinc, bois, enduit...)



- 11.9. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes ocre, terre, brun ou cendre, teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels sont à privilégier.

- 11.10. Le blanc pur, les tons pierre, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse par des couleurs vives ou sombres pour souligner le parti architectural. Les aplats entre les menuiseries sont toutefois à proscrire.



- 11.11. Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec les bâtiments situés dans l'environnement proche et le site.

#### Menuiseries

- 11.12. Les menuiseries bois et aluminium sont autorisées.
- 11.13. Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort d'intégration architectural sont autorisées.
- #### Les toitures
- 11.14. Les pentes des toitures principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 40°, réalisés en ardoise naturelles ou artificielles ou en chaume sauf dispositions contraires d'origine.
- 11.15. Pour les équipements publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué à joint debout, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.
- 11.16. Les toitures terrasses sont autorisées.
- 11.17. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis et pour les annexes.
- 11.18. Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera gris ou noir.
- 11.19. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture ;  
Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture ; leur format sera nettement plus haut que large (de rapport hauteur = 1,25 x largeur).

#### Les clôtures

- 11.20. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 11.21. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètre (à l'intérieur de la propriété). Les soubassements sont interdits.
- 11.22. Les clôtures minérales devront être traitées en harmonie avec les façades des constructions existantes.
- 11.23. Les murs existants en pierre sont à préserver et à reconstruire à l'identique.

- 
- 11.24. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (confer dispositions générales) et éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie à mailles larges pouvant laisser librement circuler la petite faune.
- 11.25. Des clôtures végétales sont obligatoires en limite de l'espace agricole ou naturel
- Extensions, annexes jointives :
- 11.26. Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.
- 11.27. Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes / ou du bâtiment principal.
- 11.28. Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit en dehors de l'architecture traditionnelle locale.
- 11.29. Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- 11.30. Les couvertures seront :
- soit identiques à celle de la construction existante,
  - soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.
- 11.31. Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec le bâtiment et le site.

#### **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.
- 12.2 Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel ou groupé, aménagées dans la propriété.
- 12.3 Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité..
- 12.4 Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière pratique et sécurisée.
- 12.5 Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

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

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux.
- 13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est recommandée sur les limites.
- 13.3. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles, doivent être sauvegardées, entretenues et renouvelées les plantations y compris les haies qui délimitent les corps de ferme.

- 
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.153-23 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 16.1 Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numériques.