

ZONE A**CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone A est une zone de richesses naturelles, équipée ou non, dont le caractère rural doit être protégé, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection des activités agricoles et de la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Au sein de la zone A elle-même, plusieurs secteurs spécifiques ont été définis, notamment les secteurs Ah/Ahi à constructibilité limitée identifiant l'habitat diffus existant isolé dans la zone agricole où seront uniquement autorisées des extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin...).

Elle comprend quatre secteurs :

- secteur Ai : correspondant aux terrains soumis à des risques d'inondation par les crues de l'Isle : zone inondable (zone rouge du PPR) ;
- secteur Ap : correspondant aux îlots de cultures spécialisées pouvant alimenter les circuits courts de commercialisation, dite « agriculture de proximité », insérés dans le tissu urbain du Bourg. aux lieux-dits « Néry » et « La Lande » ;
- secteur Ah : correspondant à des zones d'habitats dispersés en zone agricole n'ayant plus de rapport avec l'activité agricole aux lieux-dits « Grassat », « Le Moulin Brûlé », « La Picade/Guillassou », « Les Cardayres/Mithoque », « La Croix de Fer », « Les Meuniers », « Virecourt, Puy de l'Or, Beaupiqué »
- secteur Ahi : correspondant à des zones d'habitats dispersés en zone agricole inondable (zone rouge du PPR) n'ayant plus de rapport avec l'activité agricole au lieu-dit « Le Moulin Brûlé ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421.2, R 421-12 et L 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, exhaussements et affouillements du sol ont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.19 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-26, R421-27, R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'Article A2 ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'Article A2.

- En secteur Ap et Ai, toutes constructions neuves excepté celles autorisées à l'article A2.
- En secteur Ah/Ahi, toutes constructions neuves excepté celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations et extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.
- Les installations classées si elles sont directement liées à l'exploitation agricole sur laquelle elles sont implantées.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole et leurs annexes (garages, abris) si elles sont directement liées à l'exploitation agricole sur laquelle elles sont implantées.
- L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- La construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

En secteurs Ap, Ai et Ahi: seules les installations agricoles et serres (à structure légère sans fondation ou type serres tunnels) sont autorisées, compatibles avec le caractère inondable et conformes au PPRI en vigueur.

En secteur Ah, il est admis seulement :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, inférieures à 60 m² de surface de plancher créée supplémentaire, sans création de logement supplémentaire
 - la construction d'annexes à l'habitation inférieures à 40 m² de surface de plancher avec possibilité de changement de destination sous réserve que les réseaux publics le permettent et piscines.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de disposer une desserte suffisantes en réseaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus d'UNE construction à usage d'habitation. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur minimale de chaussée de 6.00 mètres pour une emprise totale de 10.00 mètres, disposera et devra permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. (Cf. Annexes sanitaires en pièce 5.2 du PLU).

Électricité

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être intégrés à leur environnement proche.

Assainissement - eaux usées

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

Outre le respect de la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement autonome devront se conformer aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eaux pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement fixé après avis du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 31.l.s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains...).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

En secteur Ai, Ahi, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme «cote de sécurité».

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m² sera nécessaire pour permettre l'implantation des ouvrages d'assainissement autonome destinés à traiter les eaux usées d'une SEULE habitation dans le respect des dispositions prévues dans les annexes sanitaires.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions liées à l'exploitation agricole seront implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'A 89 (Transeuropéenne) classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation,
- 75 mètres de l'axe de la RD 6089 classée à grande circulation, pour les constructions neuves à usage d'habitation, conformément à l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- 25 mètres de l'axe des RD 6089 pour les autres destinations,
- 15 mètres à l'alignement pour les autres voies existantes.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour la reconstruction, les extensions, aménagements ou restaurations de constructions existant avant la publication du P.L.U., dès lors qu'elles ne contrarient pas les dispositions de l'article A2,

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Pour les constructions liées à la proximité de la route lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le cas d'une extension le recul sera au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les agrandissements et annexes de constructions existantes doivent être réalisés :

- Soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante (s'ils sont situés à une distance inférieure ou égale à 10 mètres de la construction existante),
- Soit avec un recul tel que défini au premier paragraphe du présent article.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT Aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à ces limites au moins égale à 4.00 mètres.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement,
- Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges, des cours d'eau et ruisseaux.

Un recul de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

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

Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4.00 mètres.

En cas de construction de bâtiment d'élevage ou de stockage des aliments pour animaux, la distance par rapport à une construction à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole devra respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m² ;

- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

- pour les secteurs Ahi : (zone inondable rouge du PPRI) :
 1. l'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations ou de constructions d'annexes (garages, abris) ne pourra excéder 25m² d'emprise au sol, sans possibilité de création de logement supplémentaire en se conformant aux prescriptions du PPRI en vigueur ;
 2. l'emprise au sol des constructions à usage d'annexes à l'habitation (garages, abris) ne pourra excéder 25m² d'emprise au sol, en se conformant aux prescriptions du PPRI en vigueur.
- pour les secteurs Ai : (zone inondable rouge du PPRI) :

L'emprise au sol des extensions des bâtiments agricoles et autres destinations (à l'exclusion de toute habitation et hébergement et sans augmentation de cheptel) ne devra pas excéder 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI en se conformant aux prescriptions du PPRI. Cette limite de 15% n'est pas applicable si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7.00 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

La hauteur des bâtiments et installations agricoles ne pourra excéder 9.00 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- pour les habitations et toute autre destination : 9.00 m au faîtage
- pour les bâtiments et installations agricoles : 12.00 m au faîtage.

Pour les constructions plus élevées existantes avant la publication du P.L.U., la hauteur constatée est prise comme maximum.

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les secteurs Ah/Ahi

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitations ou de constructions d'annexes (garages, abris) ne pourra excéder 6.00 mètres à l'égout du toit, avec une hauteur maximale de 8.00 mètres au faîtage.

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

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions d'habitation

Les dispositions qui suivent concernant les toitures et les façades sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures :

Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faitages seront en principe parallèles ou perpendiculaires aux voies ou aux constructions voisines.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays :

- tuiles canal ou romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 110%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 110%.

Exceptionnellement, l'ardoise ne pourra être employée que pour les réfections ou les extensions de construction existantes dont la couverture était en ardoise ou bien dans le cas d'édicules, tourelles, pigeonniers, dont les impératifs techniques nécessitent l'emploi de l'ardoise.

Ces prescriptions de toitures ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accrole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables ».

Façades :

Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

Les matériaux à utiliser seront : pierres, enduits de teintes proches de celles de la pierre, bois ou similaires.

L'utilisation des lasures de teinte bois naturel est recommandée pour les parties constituées en bois apparent.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou pour des travaux d'économies d'énergies.

Annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures :

La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre enduit, teinté ou peint sur toute sa surface,

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, enduit, teinté ou peint sur toute sa surface, surmonté de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie pour une hauteur maximale totale de 1,60 mètres,
 - Clôtures d'éléments à claire-voie en bois teinté de 1,60 mètre de hauteur,
 - Haies vives et champêtres d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

En zone inondable Ahi et Ai, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur totale de 1,20 m, seront à structure aérée, le muret sera limité à une hauteur de 0,40 m.

Seuil de construction :

En secteur Ahi et Ai, dans le cadre des mesures de prévention du risque d'inondation, pour l'implantation des opérations d'équipement, de construction et d'aménagement, la cote NGF à prendre en compte pour implanter les seuils des constructions correspond à la cote de référence NGF (celle de la crue centennale) majorée au moins de 0.20 m et figurant sur la carte des hauteurs d'eau au droit de chaque profil en travers au PPRI en vigueur, sous le terme « cote de sécurité ».

En dessous de cette cote, ne sont admis que les parkings ou garages pour véhicules.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

Construction neuve

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins des constructions ou installations.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables existantes sont conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.

Les constructions liées à l'exploitation agricole autres qu'à usage d'habitation, les ouvrages techniques et les constructions industrielles doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, plantées notamment dans les marges de reculement prévues par l'article A 6, de manière à les masquer depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 50 m² de Surface de Plancher créés.

Il pourra être planté d'une manière privilégiée des essences locales du fait de leur rusticité, notamment :

- Arbres : Chêne pédonculé, Chêne sessile, Chêne robur en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Hêtre, Frêne commun, Aulne glutineux, Saute blanc et marsault, Bouleau blanc, Pin maritime.
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Eglantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

AR Prefecture

024-200040095-20230629-DELIB23_06_17-DE
Reçu le 12/07/2023

Les dépôts devront être entourés d'écran de verdure (mélange de végétation à feuilles persistantes).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées en zone A.