

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur de zone An, à préserver des constructions.

La zone A est concernée par un risque d'inondations de la Seille, identifié dans le Plan de Prévention du Risque inondations de la Vallée de la Seille sur la commune de CUVRY. Le PPRi est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du PLU par une trame grisée.

La zone A est concernée par des aléas inondations identifiés sur la carte de l'Atlas des Zones Inondables, jointe en annexe de ce règlement, et repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue.

Le territoire communal de CUVRY est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ; les clôtures agricoles ne sont pas concernées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - à des activités de bureaux ou services
 - à l'industrie
 - à l'exploitation forestière
 - à la fonction d'entrepôt

2. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage
 - les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes

3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

4. Les installations suivantes :
 - les abris isolés
 - les parcs d'attraction
 - le dépôt de véhicules (neufs ou usagés)
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

5. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers mentionnés aux articles 11 et 13 (raisons sanitaires et de sécurité publique).

6. Dans la zone inondable inscrite au PPRI et repérée sur les documents graphiques du règlement par une trame grisée : tous les travaux et constructions interdits par le règlement du PPRI.

7. Dans les zones d'aléas inondations identifiées sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue :
 - Tout remblaiement est interdit, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.
 - On respectera les dispositions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, jointe en annexe de ce règlement.

8. En secteur An : toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles visées à l'article A 2, sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles respectent les distances de recul imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, que ce soit par rapport aux habitations appartenant à des tiers et situées en zone A, mais aussi par rapport aux limites des zones "U" et "AU" du PLU.

2. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole. Des annexes (garage, véranda, piscine, abri) pourront être adjointes à la construction d'habitation.

Une construction d'habitation sur une exploitation doit être justifiée. En outre, elle ne devra pas être implantée à plus de 100 mètres des installations agricoles rendant sa présence nécessaire.

3. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole, c'est-à-dire que l'activité annexe créée constitue un prolongement de l'activité agricole existante.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
7. Dans la zone inondable inscrite au PPRI et repérée sur les documents graphiques du règlement par une trame grisée : tous les travaux et constructions admis sous conditions cités dans le règlement du PPRI.
8. Dans les zones d'aléas inondations identifiées sur les documents graphiques du règlement par une trame hachurée bleue :
 - Dans les champs d'inondation à préserver en dehors des parties actuellement urbanisées, seules pourront être autorisées, à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
 - On respectera les dispositions énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, jointe en annexe de ce règlement.
9. En secteur An :
 - Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes, mais leur franchissement pour accéder à une parcelle est autorisé.
3. La création d'accès individuels nouveaux sur des routes départementales hors agglomération est interdite.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 5,00 mètres.
3. L'emprise minimum imposée pour la création d'un chemin piétonnier est de 1,80 mètre.
4. Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés ou créés au titre du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

a) Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
3. Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sur son terrain.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Dans le cas de chemins piétonniers, les constructions pourront s'implanter en recul de 1 mètre minimum de la limite du chemin.

2. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - pour la RD 5A : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie ;
 - pour la RD 5 : 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie ;
 - pour la RD 66 : 25 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Conformément aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.N.431, classée voie à grande circulation. L'interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
 - ni à l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cas des cours d'eau : toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de 6,00 mètres des berges.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions d'habitation :
 - La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, soit un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé.
 - Pour les constructions annexes, la hauteur maximale totale de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres.
2. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

II - Prescriptions particulières pour les constructions à vocation d'habitation

a) Toitures

- Les panneaux solaires, cellules et membranes photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions principales et des annexes, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins, c'est-à-dire posés sur le toit ou encastrés (c'est-à-dire dans le respect de la pente du toit).
- Pour les toitures terrasses et toits plats des constructions principales : les toitures pourront être végétalisées.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs vives ne sont autorisées que dans le cas des peintures de menuiseries, volets, enseignes, ...
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

c) Murs, clôtures et usoirs

- D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, les clôtures sur rue (voies et emprises publiques) seront constituées :
 - soit d'un mur plein ;
 - soit d'une haie végétale, éventuellement doublées par un grillage ;

- soit d'un dispositif à claire-voie en bois, métal ou PVC, doublé ou non d'une haie végétale ;
 - soit d'un mur bahut ou des gabions ne dépassant pas 0,50 m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en bois, métal ou PVC, doublé ou non d'une haie végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne dépasseront pas la hauteur maximale de 2 mètres. Des panneaux en bois modulables sont autorisés.

d) Adaptation au terrain naturel

- En façade sur rue : afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou en-dessous du niveau du terrain naturel.

III - Autres prescriptions

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques :
 - logement 3 emplacements par logement, dont au moins 2 aériens (hors garages et box)
3. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
4. Stationnement pour les vélos :
 - Conformément à la réglementation en vigueur, un espace permettant le stationnement sécurisé des vélos sera aménagé dans les cas suivants :
 - pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements,
 - pour les constructions destinées à des activités de bureaux,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Ces espaces doivent être facilement accessibles et disposer des aménagements adaptés. Ils respecteront les règles suivantes :
 - Pour les constructions d'habitation comportant plus de 2 logements : il sera exigé un espace aménagé d'une surface équivalent à 1,5 m² minimum par logement.
 - Pour les constructions destinées à des activités de bureaux : il sera exigé un espace aménagé d'une surface minimale équivalent à 1,5% de la surface de plancher de la construction.
 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : l'espace aménagé possèdera une surface correspondant aux besoins de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
2. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
On utilisera de préférence, pour l'aménagement des espaces verts, des jardins et plantations, des essences locales (notamment les arbres fruitiers). On pourra utilement se reporter au tableau des essences locales présentes dans le Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au règlement du PLU.
3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou la suite de symboles ★ de couleur verte devront, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.