

## **ZONE A : ZONES AGRICOLES**

*Zone regroupant les terrains réservés à l'activité agricole où seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants et à l'exploitation agricole y sont autorisées.*

**Rappel :** Outre les règles écrites édictées ci-dessous s'appliquent également en zone A, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre 2 du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Armature Écologique et Paysagère » et « Habitat ».

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi-H.

### **Protection du patrimoine**

Cette zone est partiellement concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Lunéville dont les dispositions ont valeur de servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par le site classé « Parc du château de Gerbéviller et ses perspectives sur la vallée de la Mortagne ». Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

### **Risques, nuisances et santé publique**

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Se référer aux dispositions des PPRI de Lunéville et de Jolivet ou du PSS Meurthe. Pour les secteurs cartographiés par l'atlas des zones inondables, les prescriptions spéciales ou l'interdiction possible du projet sont déterminées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en lien avec la consultation locale des services de l'État.

Cette zone est partiellement concernée par la présence de cavités souterraines. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Cette zone est partiellement concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par la présence ou les zones d'effets d'une installation classée pour la protection de l'environnement, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires.

Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable. Les activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques et le sens de l'écoulement peuvent être soumises à prescriptions ou interdictions.

Cette zone est partiellement concernée par une route à grande circulation induisant un recul des constructions, en dehors des espaces urbanisés des communes. Se référer à l'article 4.1 des dispositions communes à l'ensemble des zones.

## **PARTIE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans l'ensemble de la zone**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites ;

#### **En outre, dans les réservoirs de biodiversité**

- Les affouillements et exhaussements du sol excepté ceux liées aux usages du sol autorisées sous conditions ;
- Les nouveaux bâtiments ou annexes d'exploitation agricole ou forestière, s'ils ne sont pas liés à une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLUi-H ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les extensions de bâtiments non agricoles ou forestiers.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone, et ne soient pas incompatibles avec le retour à une activité agricole ou forestière.

#### **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des réservoirs de biodiversité**

- L'implantation de bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique. Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les campings à la ferme sont autorisés à condition d'être liés à une exploitation agricole.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, ainsi que les constructions de gardiennage liées à une activité agricole ou forestière existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H :

- Les modifications et l'extension des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à condition que les extensions se situent dans la continuité de l'habitation existante avec laquelle elles forment une même unité architecturale.
- La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment auxquelles elles sont rattachées :
  - à moins de 100 mètres dans le cas d'une construction de gardiennage ;
  - à moins de 75 mètres pour toute autre construction non agricole ou forestière.
- En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux toitures des bâtiments ou des constructions, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.
- 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 et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.
- L'implantation au sol d'installations photovoltaïques répondant à la satisfaction d'un besoin collectif et d'une puissance totale inférieure à 250 kilowatts-crête n'est autorisée qu'en dehors des espaces en exploitation agricole ou sylvicole existants ou ayant un réel potentiel pour le devenir ou le redevenir et en dehors des espaces dont l'intérêt écologique est reconnu. Ces équipements doivent être implantés prioritairement :
  - 1- sur des sols déjà artificialisés ou pollués ne pouvant faire l'objet d'une réhabilitation à des fins agricoles (parkings, anciennes décharges, anciennes carrières, anciennes gravières en eau, etc.) et les friches industrielles ou urbaines qui ne peuvent être recyclées pour des opérations de renouvellement urbain ;
  - 2- sur des espaces enclavés, inutilisables à d'autres usages (délaissés de voirie ou d'équipements publics, abords des échangeurs autoroutiers, terrains non agricoles inconstructibles, etc.).

L'implantation des installations photovoltaïques au sol est limitée à une seule unité de production par unité foncière.

### **Dans les réservoirs de biodiversité**

- La transformation, la modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants seulement si elles ne peuvent être réalisées ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement des continuités écologiques.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, à la gestion, à l'entretien ou à la réhabilitation du milieu, à la mise en valeur (touristique, pédagogique) et l'ouverture au public des espaces d'intérêt écologique (réservoirs, corridors) ou historique.

- Les constructions et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation des réseaux existants.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, seule la réhabilitation du volume bâti existant (la confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation) ou la reconstruction sur le même terrain sont autorisées (à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent).
- 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 et qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité des zones humides identifiées aux annexes graphiques du PLUi-H.

### **ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pas de prescriptions.

## **PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **A 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement d'une route ou d'un chemin.

##### **Dispositions particulières**

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité) ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 cm est autorisé.

## **A 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être en recul d'au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites lisières des forêts d'une surface supérieure à 4 hectares relevant ou non du régime forestier.

### **Dispositions particulières**

Une implantation autre est admise :

- Dans le cas de modification, transformation ou extension portant sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité (voir illustrations du lexique portant sur la non-conformité).
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics existants ;
- Pour les cas d'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions générales ci-dessus, un débord maximal de 30 cm est autorisé.

## **A 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescriptions.

## **A 4.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 12 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions non agricoles ou forestières ainsi que des logements de gardiennage, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux est limitée à 9 mètres au faîtage et à 2 niveaux (R+1).

La hauteur des abris (jardin, animaux à usage familial) est limitée à 3 mètres.

La hauteur des annexes non agricoles ou forestières est limitée à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Une hauteur différente est autorisée :

- Aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité

agricole et de faible emprise au sol ;

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante.

## **A 4.5 - EMPRISE AU SOL**

### **Dispositions générales**

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi-H sur des unités foncières présentant une emprise au sol supérieure ou égale aux dispositions admises ci-dessus, la superficie de surface non imperméabilisée pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de 10% par rapport à l'existant.

## **ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A 5.1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'INSERTION DANS LE CONTEXTE**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

### **A 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAIAGES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

#### **Façades**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Le bardage bois à lames verticales est autorisé.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant. Les couleurs des façades, des menuiseries ou des ferronneries extérieures doivent respecter les teintes courantes locales. Les teintes des menuiseries et ferronneries doivent être choisies

en harmonie avec l'ensemble du projet. L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes doit s'inscrire en cohérence avec la composition et l'écriture architecturale du projet.

### **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures autorisés doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) excepté pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture, les annexes et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## **A 5.3 - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES**

### **Dans l'ensemble de la zone**

Lorsqu'elles sont nécessaires à une activité agricole ou forestière, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures non agricoles est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

### **En outre, dans les réservoirs de biodiversité**

Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

## **A 5.4 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique et les normes en vigueur en matière de réduction des consommations d'énergies.

L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.

La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée sur les bâtiments et les constructions (capteurs solaires, surface vitrée).

Se reporter également aux dispositions communes à toutes les zones

## **A 5.5 – PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI**

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON**

---

## **BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **A 6.1 - SURFACES NON IMPERMÉABILISES OU ECO-AMÉNAGEABLES**

Pas de prescriptions.

### **A 6.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

#### **Protection et mise en valeur du patrimoine paysager**

Les éléments paysagers figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère.

Les éléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire, en cas de contrainte agricole, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

#### **Espaces verts et plantations**

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les constructions nouvelles doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation ; celles-ci doivent être plantées aussi de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **PARTIE 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

## **ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.