



# Commune de Méziré

*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme*

## DOSSIER D'APPROBATION



### Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plans de zonage - 1/2500<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup>



*Mars 2021*





# SOMMAIRE

LEXIQUE .....	5
<b>PARTIE I — DISPOSITIONS LIMINAIRES.....</b>	<b>8</b>
TITRE 1 — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRÉSENT PLU .....	8
TITRE 2 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME.....	10
TITRE 3 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES LÉGISLATIONS.....	13
<b>PARTIE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>16</b>
TITRE 1 — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER.....	16
ARTICLE 1.    Éléments du patrimoine.....	16
ARTICLE 2.    Éléments du paysage .....	25
ARTICLE 3.    Corridors écologiques.....	26
TITRE 2 — PRINCIPES GÉNÉRAUX DE QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	26
ARTICLE 1.    Protection des paysages et de l'environnement.....	26
ARTICLE 2.    Adaptation au terrain, implantation et orientations des constructions.....	26
ARTICLE 3.    Évolution du bâti existant – Rénovation .....	29
ARTICLE 4.    Insertion des équipements techniques dans le paysage .....	29
ARTICLE 5.    Clôtures.....	30
ARTICLE 6.    Traitement paysager des espaces non bâtis .....	30
TITRE 3 — STATIONNEMENT.....	32
TITRE 4 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	33
ARTICLE 1.    Accès.....	33
ARTICLE 2.    Desserte par les voies* publiques ou privées .....	33
ARTICLE 3.    Desserte par les réseaux.....	34
TITRE 5 — ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION.....	36
TITRE 6 — TAXE D'AMÉNAGEMENT .....	36
<b>PARTIE III — DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONES.....</b>	<b>37</b>
ARTICLE 1.    Champ d'application territorial du PLU.....	37
ARTICLE 2.    Division du territoire en zones.....	37
TITRE 1 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U).....	38
TITRE 2 — DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA ET UB.....	39
ARTICLE 1.    Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	39
ARTICLE 2.    Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42

TITRE 3 —	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UC.....	46
ARTICLE 1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	46
ARTICLE 2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
TITRE 4 —	DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UL .....	50
ARTICLE 1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	50
ARTICLE 2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
TITRE 5 —	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AU.....	52
ARTICLE 1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	52
ARTICLE 2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
TITRE 6 —	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A.....	57
ARTICLE 1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	57
ARTICLE 2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
TITRE 7 —	DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N.....	60
ARTICLE 1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	60
ARTICLE 2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61

**Le PLU de Méziré applique les définitions précisées dans le présent lexique.  
Les mots définis ci-dessous sont identifiés dans le règlement par un renvoi « \* » :**

## LEXIQUE

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Une piscine n'est pas considérée comme une annexe.*

**Acrotère :** Muret en périphérie d'une toiture terrasse ou à faible pente, permettant le relevé d'étanchéité.

### **Attique**

L'attique correspond au niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimal d'1 m par rapport à la façade des étages inférieurs.

### **Carport**

Structure légère couverte ne présentant pas de cloison étanche, destinée à abriter un ou des véhicules. Un carport est une annexe.

### **Combles**

Les combles s'entendent comme un ensemble constitué par la charpente et la couverture. C'est l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. *Les combles aménageables* constituent un étage pouvant être habitable.

### **Débord de toiture**

Le débord de toiture doit être calculé sans l'égout.

### **Emprise au sol**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords\* et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent aux surfaces de l'unité foncière non occupées par les aires de stationnement, les accès, les voiries internes et sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol\* des bâtiments.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur totale**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Modénature**

Ensemble des moulures et autres décorations en saillie sur une façade (corniche, bandeau, chaînage, encadrements, modillons, etc.)

### **Panneau solaire**

Terme générique désignant tous les panneaux permettant de générer de l'énergie grâce à l'ensoleillement (photovoltaïque, thermique).

### **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Toiture-terrasse ou Toit-terrasse**

Toiture dont la pente est extrêmement faible, n'excédant pas 6°.  
Elle peut être soit inaccessible (sauf pour l'entretien), soit utilisée comme espace d'agrément.

### **Voie**

Par voie, on entend ici 'voie ouverte à la circulation générale', c'est-à-dire, toutes les voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...).

**Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.**

**Il comporte une partie écrite (le présent document) et une partie graphique, les plans de zonage.**

**Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MEZIRE.**

## PARTIE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES

### TITRE 1 — ARTICLES D'ORDRE PUBLIC, QUI DEMEURENT APPLICABLES AU PRÉSENT PLU

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1 à R.111-30), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».

Article R.111-21 : **La densité de construction** est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16<sup>1</sup> est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22 : **La surface de plancher de la construction** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

<sup>1</sup> Article R.332-16 : Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

**Article R.111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :**

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités<sup>2</sup> ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article R.111-24 :** La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent **délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas** fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

**Article R.111-25 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la **réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies\* publiques** des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Article R.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter **les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement**. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

**Article R.111-27 :** 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**.

---

<sup>2</sup> Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables mentionnés par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014 sont les suivants :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> par logement en maison individuelle ou 3 m<sup>2</sup> par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## TITRE 2 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DU CODE DE L'URBANISME

► **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

### ► Les lotissements

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Il en est de même, si une majorité de co-lotis avait demandé le maintien de ces règles.

- Les lotissements approuvés depuis moins de 10 ans peuvent voir leurs règles (règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non), évoluer :
  - à la demande ou avec l'accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie<sup>3</sup> ;
  - lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable ; toute modification intervient après enquête publique et délibération du conseil municipal, pour mettre en concordance les documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. (Article L442-11 du code de l'urbanisme).

### ► Adaptations mineures (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

Les adaptations mineures ne peuvent pas concerner les règles relatives à la nature de l'occupation des sols.

### ► Dérogations (Articles L.152-4 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### ► Dérogations (Articles L.152-5 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol\*, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant [...].

<sup>3</sup> Cette modification ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements et ne doit pas être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Article L442-10 du code de l'urbanisme).

#### ► Reconstruction à l'identique\*

**En toutes zones**, la reconstruction à l'identique\* d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme<sup>4</sup>.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis.

#### ► Permis de démolir

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros œuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

***Toutefois, à Méziré, le conseil municipal délibère en faveur de l'application d'une demande de permis de démolir.***

**Ainsi, en toutes zones**, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

#### ► Travaux de ravalement

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, date d'entrée en vigueur du décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, le régime juridique applicable aux travaux de ravalement a été modifié.

Désormais, les travaux de ravalement sont dispensés de toutes formalités.

Toutefois, la loi permet de soumettre à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-17-1 e) du code de l'urbanisme.

***À Méziré, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.***

#### ► Clôtures

Aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.

***À Méziré, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire est soumise à déclaration préalable.***

#### ► Stationnement

— Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

---

<sup>4</sup> La reconstruction à l'identique\* d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

— Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, *le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

— *Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme*, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées à l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

[...]

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'État.

— **Pour les constructions regroupant plusieurs affectations**, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

— **En cas d'activité**, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.

#### ◆ **Zonage d'assainissement**

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint à l'annexe sanitaire.

La commune de Méziré fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

*Cette dernière a approuvé son zonage d'assainissement le 14 décembre 2006.*

### TITRE 3 — PORTÉE DU RÈGLEMENT VIS-À-VIS DES LÉGISLATIONS

#### ► Vestiges archéologiques

Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont régies par le livre V du code du patrimoine (parties législative et réglementaire), lequel codifie les lois et décrets suivants :

- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- La loi modificative n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- La loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17) ;
- Le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres I<sup>er</sup> à VI), qui abroge les dispositions du décret du 3 juin 2004.

#### Champ d'application des opérations

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Entrent dans le champ de cet article, les opérations et travaux suivants :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

#### Découvertes fortuites :

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés, en application des articles L.531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC tél : 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire du maire.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.544-1 à L.544-4-1 du code du patrimoine.

#### ► Bâtiments agricoles et principe de réciprocité

Les installations agricoles et leurs annexes doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles voisins lors de leur implantation.

Ces distances varient suivant la destination du bâtiment et la catégorie de l'exploitation : installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou relevant du règlement sanitaire départemental (RSD).

Par ailleurs, et par application du principe de réciprocité énoncé à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction vis à vis des bâtiments agricoles.

*À Méziré, le service de la protection animale de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) ne recense aucune exploitation relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) avec une distance d'éloignement de 50 m.*

### ◆ Risque inondation

La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 200512232111 du 23 décembre 2005.

*Le PPRI figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique et son périmètre est reporté au plan de zonage.*

### ◆ Risque sismique

Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique, applicable depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

La commune de Méziré est soumise à un risque sismique moyen (zone de sismicité 4 sur 5).

*Une plaquette relative à la réglementation sismique est annexée au PLU.*

### ◆ Retrait-gonflement des argiles

Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
- 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
- 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.

Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Méziré des zones d'aléa faible et moyen.

*La plaquette relative au retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Territoire de Belfort figure en annexe du PLU.*

### ◆ Radon

Conformément aux dispositions du code de la santé publique (articles L1333-10, R1333-13 à R1333-16), les propriétaires des lieux ouverts au public sont tenus de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants. La liste des établissements concernés figure dans l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque, lié au radon dans les lieux ouverts au public.

Ces mesures devront être réalisées tous les 10 ans à partir de la mesure initiale et répétées chaque fois que sont réalisés des travaux modifiant la ventilation des lieux ou l'étanchéité du bâtiment au radon.

Les pétitionnaires devront veiller par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du règlement sanitaire départemental.

La commune de Méziré se situe dans une zone à potentiel radon faible.

*Une plaquette d'information figure en annexe du PLU.*

## Canalisations de Transport de Matières Dangereuses

La commune de Méziré est impactée par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression :  
CERNAY-MONTBELIARD, Ø 250 mm, 67,7 PMS bars

La canalisation ainsi que les zones de dangers afférentes font l'objet de servitudes d'utilité publique (Arrêté préfectoral 90-2017-11-13-004 du 13/11/17).

	SUP 1	SUP 2	SUP 3
Ø 250 mm, 67,7 PMS bars enterrée	75 m	5 m	5 m

**Le tracé de la SUP 1 est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme**, sachant que les restrictions supplémentaires liées aux SUP 2 et SUP 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1. Les prescriptions sont celles de l'arrêté préfectoral.

→ SUP1 : 75 m de part et d'autre des canalisations

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur, ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

→ SUP2 : 5 m part et d'autre des canalisations

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

→ SUP3 : 5 m de part et d'autre des canalisations

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Coordonnées de l'exploitant :

G.R.T. Gaz.  
Pole Exploitation Nord Est  
Département Maintenance Données et Travaux Divers  
Centre Travaux Tiers et Urbanisme  
Boulevard de la République BP 34  
62232 ANNEZIN  
Tel : 03.21.64.79.29

## PARTIE II – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

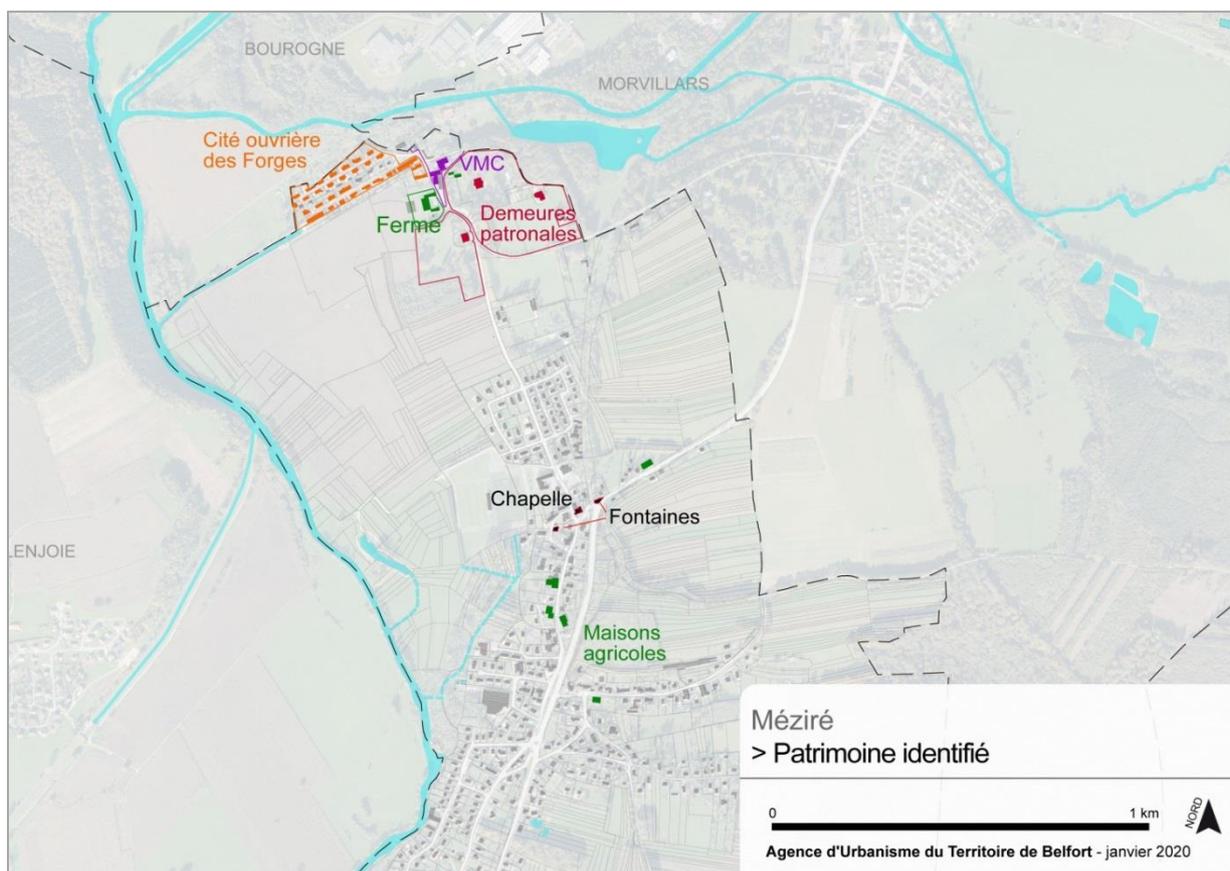
*Ces dispositions s'imposent à celles inscrites en PARTIE III du présent règlement.*

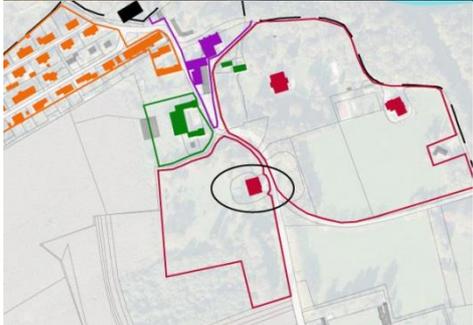
### TITRE 1 — PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### ARTICLE 1. Éléments du patrimoine

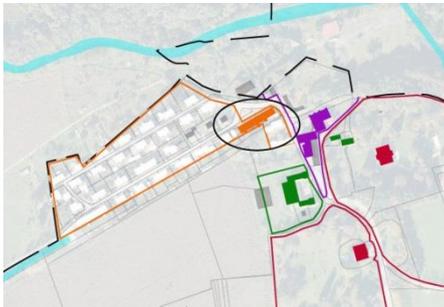
Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-41 3° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut : « Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour **lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

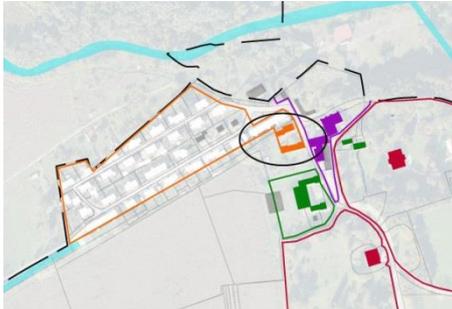
Les éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions sont localisés sur la carte ci-dessous et sur le plan de zonage et détaillés dans les pages suivantes :



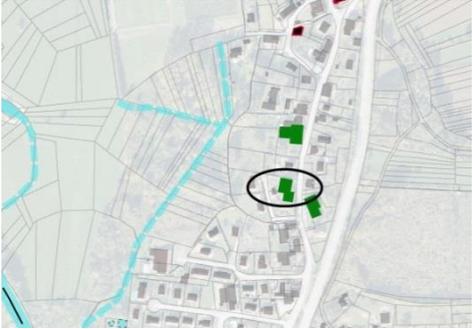
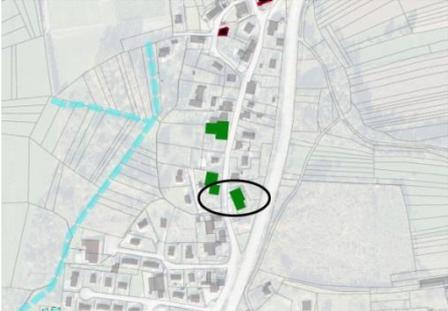
ID	Objet	Prescriptions
A1	<p><b>Château Charles Viellard</b>  <i>Adresse : 1 rue du Canal</i>  <i>Parcelle : C413</i></p>  	<p><b>Prescriptions</b>  Pour les éléments identifiés à conserver, sont autorisées des actions de réhabilitation, de rénovation et d'entretien sous réserve de ne pas altérer ni modifier leurs caractéristiques.</p> <p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait de la travée centrale côté rue ;</li> <li>- Ordonnement, combinaison (fenêtres jumelées) et forme des baies sur toutes les façades ;</li> <li>- Soubassement, encadrements, chaînages, bandeaux, tableaux et frises en pierre apparente ;</li> <li>- Porte de la façade principale ;</li> <li>- Volets battants sur toutes les façades ;</li> <li>- Clôture en ferronnerie sur la rue.</li> </ul>
A2	<p><b>Château Juvénal Viellard (dit aussi Vieille maison)</b>  <i>Adresse : 2 Rue du Canal / Sur la Ville</i>  <i>Parcelle : A1126</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordonnement et forme des baies sur toute la façade, travée centrale ;</li> <li>- Soubassement, encadrements, chaînages, bandeaux ;</li> <li>- Volets battants et garde-corps sur toutes les façades ;</li> <li>- Escaliers et garde-corps</li> <li>- Conservation des bâtiments annexes présents sur la propriété (logement et orangerie)</li> </ul>

<p><b>A3</b></p>	<p><b>Château Etienne Viellard (ou Maison Étienne)</b>  <i>Rue du Canal / Sur la Ville</i>  <i>parcelle : A120</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordonnancement et forme des baies sur toute la façade ;</li> <li>- Soubassement, encadrements ;</li> <li>- Rythme et composition des ouvertures de toiture, cheminées</li> </ul>
<p><b>B1</b></p>	<p><b>Maisons ouvrières jumelées</b>  <i>rue de l'Allaine, rue du Canal</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Format unique des baies (hors porte) pour la façade sur rue ;</li> <li>- Encadrements des baies, clé de voûte de l'encadrement de la porte sur rue ;</li> <li>- Soubassement en moellons apparents ;</li> <li>- Petit escalier formant perron ;</li> <li>- Volets battants, lorsqu'ils existent</li> </ul> <p>Aucune extension à l'avant de la façade n'est autorisée.</p> <p>Les extensions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le prolongement latéral en conservant le même alignement de la façade sur la voirie et le gabarit du bâti existant (hauteur, pentes de toit, rythme d'ouvertures de la façade)</li> <li>- à l'arrière des constructions dans la limite de la hauteur du bâti existant à l'égout du toit.</li> </ul> <p><u>Identification cadastrale des bâtiments concernés :</u>  C1322, C1323, C1321, C1320, C1319, C1318, C1338, C1339, C1340, C1344, C1343, C804, C805, C1369, C1345, C800, C798, C1314, C1312, C1315, C1313, C1310, C1311, C1309, C1308.</p>

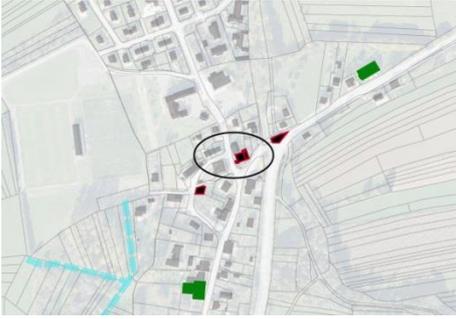
<p><b>Maisons ouvrières à étage</b> <i>rue de l'Allaine, rue du Canal</i></p>  <p><b>B2</b></p> 	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Format unique des baies (hors porte) pour la façade sur rue ;</li> <li>- Encadrements des baies, clé de voûte de l'encadrement de la porte sur rue ;</li> <li>- Soubassement en moellons apparents ;</li> <li>- Petit escalier formant perron ;</li> <li>- Volets battants, lorsqu'ils existent</li> </ul> <p>Aucune extension à l'avant de la façade n'est autorisée.</p> <p>Les extensions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le prolongement latéral en conservant le même alignement de la façade sur la voirie et le gabarit du bâti existant (hauteur, pentes de toit, rythme d'ouvertures de la façade)</li> <li>- à l'arrière des constructions dans la limite de la hauteur du bâti existant à l'égout du toit.</li> </ul> <p><u>Identification cadastrale des bâtiments concernés :</u> C525, C527, C1261, C1260, C1317, C1216, C514, C512, C510, C508, C507, C500, C502, C492, C1241.</p>
<p><b>Immeuble collectif</b> <i>rue du Canal</i> <i>parcelle : C1358 (Enclos des usines)</i></p>  <p><b>B3</b></p> 	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Format unique et rythme des baies pour la façade sur rue ;</li> <li>- Encadrements des baies,</li> </ul>

<p><b>B4</b></p>	<p><b>Immeubles collectif plusieurs logements</b>  <i>rue du Canal</i>  <i>Parcelle : C545 (Enclos des Usines)</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Chainages d'angles ;</li> <li>- Volets battants</li> </ul>
<p><b>B5</b></p>	<p><b>Ancienne ferme</b>  <i>Rue du Canal</i>  <i>Parcelle : C542 (Enclos des usines)</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble symétrie bâtiments ;</li> <li>- Chainages d'angle et encadrements ;</li> <li>- Grange, en cas de changement d'usage, la volumétrie et la symétrie d'ensemble seront préservés ;</li> <li>- Volets battants ;</li> <li>- Grille cour.</li> </ul>

<p><b>B6</b></p>	<p><b>Anciens bâtiments de l'usine des forges</b>  <i>Rue du Canal</i>  <i>Parcelle : C539 (Enclos des usines)</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <p>Composition ancienne halle à charbon ;          Bâtiment bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soubassement en pierre ;</li> <li>- Chainages d'angles, bandeaux d'étages ;</li> <li>- Escalier d'entrée et marquise ;</li> <li>- Volets battants ;</li> <li>- Gardes corps 1<sup>er</sup> étage.</li> </ul>
<p><b>C1</b></p>	<p><b>Ancienne maison agricole</b>  <i>12 Grande rue</i>  <i>Parcelle : A271</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture formant abri ;</li> <li>- Porte cochère ;</li> <li>- Encadrements ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>

<p>C2</p>	<p><b>Ancienne maison agricole</b>  <i>12T et 14 Grande rue</i>  <i>Parcelles : A1062 – A1063 (deux propriétés différentes)</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture formant abri ;</li> <li>- Porte cochère ;</li> <li>- Encadrements ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>
<p>C3</p>	<p><b>Ancienne maison agricole</b>  <i>17b et 19 Grande rue</i>  <i>Parcelles : C1272 – C1270 (deux propriétés différentes)</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture formant abri ;</li> <li>- Porte cochère ;</li> <li>- Encadrements ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>

<p><b>C4</b></p>	<p><b>Ancienne maison agricole</b>  <i>2 Rue de Grandvillars</i>  <i>Parcelle : C141</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débord de toiture formant abri ;</li> <li>- Porte cochère ;</li> <li>- Encadrements ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>
<p><b>C5</b></p>	<p><b>Ancienne maison agricole</b>  <i>17 rue de Morvillars</i>  <i>Parcelle : A992</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chainages d'angle et encadrements en brique ;</li> <li>- Porte cochère ;</li> <li>- Volets battants.</li> </ul> <p>Interdiction des éléments suivants :</p> <p>Les clôtures supérieure à 1.30 m et sans transparence depuis l'espace public</p> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>

<p><b>D1</b></p>	<p><b>Chapelle Saint-Étienne</b>  <i>Grande Rue</i>  <i>Parcelles : A1111 - A526</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiture à croupe et forme des anciennes fermes ;</li> <li>- Encadrements des baies ;</li> <li>- Porte cochère</li> </ul> <p>Autorisation de créer des lucarnes, au nombre de 3 maximum et implanter uniquement au-dessus de la partie d'habitation de la ferme.</p>
<p><b>D2</b></p>	<p><b>Fontaine lavoir</b>  <i>Rue de la Fontaine</i>  <i>Parcelle : A1045</i></p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emplacement parcelle ;</li> <li>- Éléments du lavoir.</li> </ul> <p>Valorisation des abords</p>

<p><b>D3</b></p>	<p><b>Fontaine Escargot</b> Rue de Morvillars (domaine publique)</p>  	<p>Conservation des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emplacement parcelle ;</li> <li>- Éléments de la fontaine</li> </ul> <p>Valorisation des abords</p>
------------------	---	--

**ARTICLE 2. Éléments du paysage**

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43 5° du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement peut « Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ».

Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage.

Identifiant	Nom ou description	Prescriptions
	Haies et bosquets paysagers	<p>Les arbres et arbustes présents devront être maintenus et entretenus. L'entretien courant ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. En cas d'abattage d'arbres, une autorisation est nécessaire. Les arbres doivent être remplacés (compensation à 100 %). Le remplacement peut être effectué à proximité si des circonstances telles que le danger, la maladie le nécessitent.</p> <p>Aucune construction n'est autorisée.</p>

### ARTICLE 3. Corridors écologiques

Ces éléments à protéger sont identifiés au titre de l'article R.151-43-4°.

Cet article stipule que le règlement peut « *délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.* »

Conformément à l'article R.151-43 4°, les secteurs forestiers contribuant aux continuités écologiques sont identifiés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques et devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)<sup>5</sup>.

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- conservation et plantation de haies vives, qui participent au continuum forestier.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

## TITRE 2 — PRINCIPES GÉNÉRAUX DE QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Elles visent à garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions, en évitant les incohérences de volumes, styles, matériaux, couleurs et ambiances.  
Elles concernent aussi bien les constructions nouvelles que le bâti existant lorsque des travaux soumis à déclaration ou autorisation y sont réalisés.

### ARTICLE 1. Protection des paysages et de l'environnement

Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de MEZIRE doit s'y insérer en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène et à la propreté de la commune, ni aux paysages.

### ARTICLE 2. Adaptation au terrain, implantation et orientations des constructions

Une parcelle doit être considérée en fonction de sa surface, mais également des constructions et des clôtures environnantes.

Cette composition d'ensemble contribue à la forme et au caractère des rues et du quartier.

#### A. Adapter le projet au relief existant

En tout état de cause, les aménagements devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

**L'implantation des constructions respecte le terrain naturel.** Quel que soit le relief, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

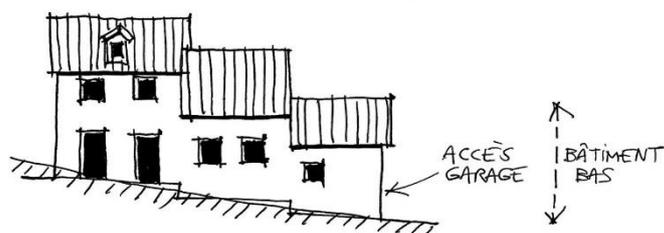
On utilisera au mieux la pente du terrain en évitant notamment tout effet de monticule dû à des terres rapportées.

<sup>5</sup> La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 200512232111 du 23 décembre 2005. Le PPRI figure en annexe du PLU et son périmètre est reporté au plan de zonage.

Les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîtage parallèle aux courbes de niveau.



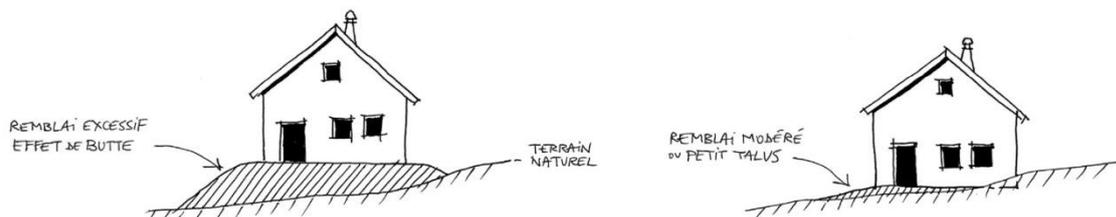
Exemples d'implantations conseillées : adaptation de la maison au relief naturel du terrain.



La ligne de faîtage ne s'implante pas obligatoirement parallèlement aux courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.

**Les affouillements et exhaussements** autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes ».

En secteurs couverts par le PPRI, les remblaiements sont interdits sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.



**Dispositif refusé :**  
tout effet de "butte" (devant la maison),  
ou de "taupinière" (qui surélève la maison).

**Dispositif toléré :**  
talus ou remblai d'importance modérée  
et modifications mineures de la pente  
du terrain.

**Dans le cas des murs de soutènement** pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1,20 m au-dessus du terrain naturel. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel.

**Les sous-sols** sont autorisés lorsque la nature des terrains et les réseaux publics enterrés le permettent. En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades sur terrain plat) est de 1 m.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale est prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

En secteurs couverts par le PPRI, les sous-sols sont interdits.

## B. Prospect

La distance entre deux constructions non contiguës\*, implantées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions divisée par deux avec un minimum de 4 mètres, soit  $D = H/2$ , minimum 4 mètres.

Les annexes\* non accolées à la construction principale ne sont pas soumises à ces dispositions.

### — La règle de prospect

De plus, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

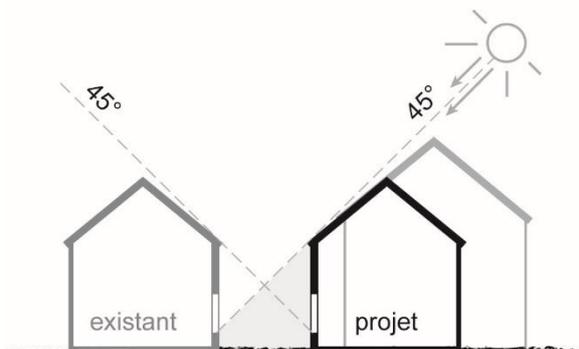


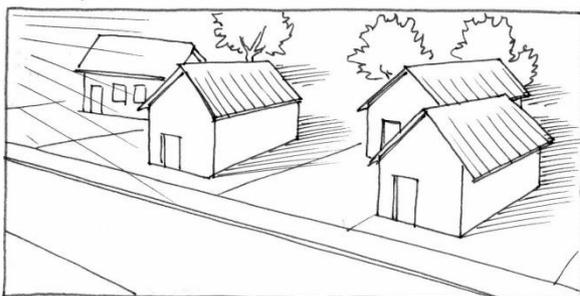
Illustration : Règles de prospect

## Conseils en matière d'orientation et d'implantation des constructions

### Planter les habitations en fonction de l'orientation de la parcelle

Que la rue soit orientée Est/Ouest ou Nord/Sud, l'objectif reste le même : dégager le maximum d'ensoleillement sur la parcelle.

L'implantation\* du bâtiment doit prendre en compte les ombres portées qu'il va générer sur les constructions existantes, sur les espaces à vivre extérieurs (terrasse notamment) et celles que les bâtiments existants créent sur la nouvelle construction.



1.44

Illustration © AUTB

Choisir la meilleure orientation pour maximiser les apports énergétiques gratuits qu'apporte le soleil et favoriser les pièces à vivre au Sud : s'inspirer de la conception bioclimatique.

Se protéger des vents froids en utilisant la topographie quand cela est possible.

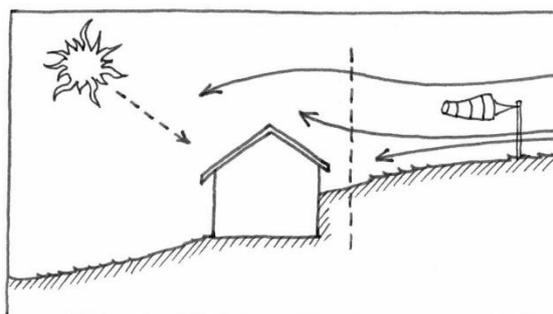


Illustration © AUTB

### Ne pas systématiquement planter sa maison au milieu de la parcelle

L'implantation\* systématique des maisons au centre des parcelles produit un tissu urbain banalisé, où le bâti ne structure plus la rue ni l'espace public.

De plus les parcelles sont morcelées, les espaces libres\* peu différenciés et difficilement appropriables. Les vis-à-vis avec les maisons voisines sont inévitables et en réponse au manque d'intimité éprouvé, des clôtures de plus en plus hautes sont dressées en limite de rue ou entre parcelles.

### Permettre au bâti d'évoluer sur la parcelle

L'implantation\* du bâti doit pouvoir permettre les extensions\* futures. La maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de la famille.

### ARTICLE 3. Évolution du bâti existant – Rénovation

---

#### A. Les toitures

Pour les extensions\* et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux peut se faire à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.

#### B. Les façades

Les rénovations doivent privilégier le maintien :

- des éléments architecturaux et décoratifs existants (chaînage d'angles, voûtes, appuis et linteaux de fenêtres, frises...);
- des volets battants existants. En cas d'installation de volets roulants, leur caisson est placé prioritairement à l'intérieur de l'habitation (ou à défaut à l'extérieur, sans dépasser l'épaisseur de l'encadrement de fenêtre, et masqué par un lambrequin) ;
- des encadrements en pierre naturel, sans être peints.

### ARTICLE 4. Insertion des équipements techniques dans le paysage

---

Les raccordements électriques et téléphoniques des constructions autorisées (sauf tension supérieure à 63 KV) sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Les immeubles collectifs et les groupes d'habitations sont équipés d'une antenne commune unique par immeuble, sauf impossibilité technique.

Pour les maisons individuelles, on privilégie le raccordement en souterrain ou sous toiture.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade principale.

La loi<sup>6</sup> prévoit que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), un permis de construire ou d'aménager ne peut s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, **à l'exception des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19.**

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ainsi s'opposer à l'utilisation d'équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent de minimiser l'émission de gaz à effet de serre.

Les systèmes de climatisation ou de pompe à chaleur en **applique sur les façades principales** et vus depuis l'espace public sont interdits.

Ils doivent être habillés, intégrés dans la façade (sur la façade la moins visible depuis l'espace public) ou encore dans les combles\* ou sous toitures.

Les panneaux solaires\* d'aspect noir sont à privilégier.

Ils sont disposés en un ensemble d'un seul tenant de forme rectangulaire qui, à moins de couvrir la totalité du pan de toit, doit être distant d'au moins 1 rang de tuiles en tout point du toit et dont la position doit être cohérente avec l'ordonnement de la façade correspondante.

Sur une toiture terrasse\*, les panneaux solaires\* sont positionnés en retrait de l'acrotère d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du dispositif servant de support aux panneaux. La structure du support, lorsque celui-ci est visible du domaine public, doit être habillée de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

---

<sup>6</sup> Article R111-23, en application du L111-16 du code de l'urbanisme en date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 5. Clôtures**

---

La clôture est le lien entre le bâti et la rue ou le paysage alentour. Elle sépare physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protège éventuellement des regards, des bruits et du vent.

La clôture participe à la composition du paysage rural ou urbain ; elle constitue un premier plan par rapport au jardin ou à la façade, et contribue à la qualité du cadre de vie dans l'espace public.

Son traitement nécessite donc un soin particulier (hauteur, matériaux, végétation...).

De façon générale, toute plantation dont la hauteur est amenée à dépasser deux mètres doit être plantée à une distance d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative. Les autres plantations doivent être plantées à au moins 0,50 m de la limite séparative.

La hauteur d'une clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte, ou du sol sur son emprise pour une clôture en limite séparative, avant tout remaniement de terrain. Des dépassements mineurs de la hauteur maximum peuvent être si le relief naturel le justifie.

En toutes zones, les clôtures doivent être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

En tout état de cause, les clôtures devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE 6. Traitement paysager des espaces non bâtis**

---

Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

Les aires de stationnement matérialisées de plus de quatre places comportent des espaces ombragés, grâce à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre toutes les 4 places de parking. Les arbres peuvent être regroupés en massif seulement si l'objectif d'ombrager l'ensemble du parking reste atteint.

Afin de respecter les principes d'une gestion durable des eaux pluviales, ces aires de stationnement, ainsi que les aménagements des abords des constructions, respectent les actions suivantes :

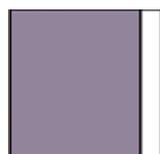
- favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales,
- conserver les fonctions naturelles du sol de régulation thermique et hydrique,
- contribuer au confort visuel et acoustique.

**Conseils en matière surfaces non imperméabilisées / surfaces éco-aménageables**

On recherchera à limiter les surfaces imperméables pour répondre aux enjeux d'amélioration du microclimat, d'infiltration des eaux pluviales et d'alimentation de la nappe phréatique, de création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore, etc.

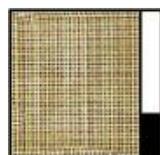
**Exemple de surfaces plus ou moins imperméables**

**Description des types de surface**



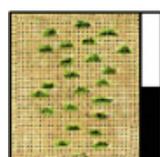
Surfaces imperméables

Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation  
(par exemple : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier, toiture)



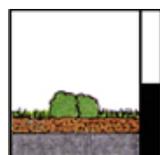
Surfaces semi-perméables

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation  
(par exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)



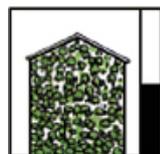
Surfaces semi-ouvertes

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation  
(par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)



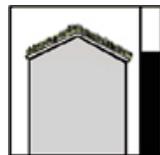
Espaces verts sur dalle

Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm



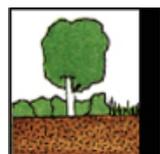
Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Végétalisation de la toiture

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive



Espaces verts en pleine terre

Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune  
(par exemple : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, bassin, mare, noue)

### TITRE 3 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies\* publiques et privées.

Pour tous les projets d'intérêt collectif, le stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) doit être prévu couvert.

Il est exigé sur le terrain hors garage :

Pour les logements, au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- au-delà, 1 place supplémentaire par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>.

*Pour les logements créés dans le cadre d'une rénovation ou réhabilitation de construction*, le nombre de places de stationnement intègre le ou les garages.

*Pour les nouvelles constructions*, au moins une de ces places doit être réalisée hors clôture et en dehors de la voie (trottoir, route ou piste cyclable).

*Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État* :

- 1 place par logement.

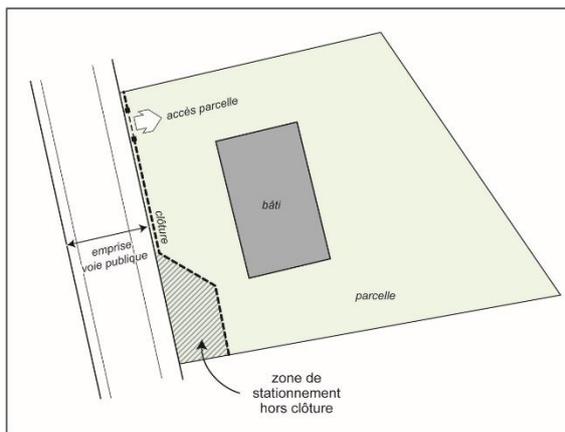


Illustration : Stationnement hors clôture

Pour les bâtiments à usage autre que le logement, le nombre des emplacements de stationnement doit répondre aux besoins de l'opération.

Il est exigé au minimum pour les destinations suivantes :

*Pour les activités, bureaux et commerces*, il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et à la restauration* :

- 1 place par chambre,
- 2 places pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

*Pour les constructions destinées à l'hébergement* :

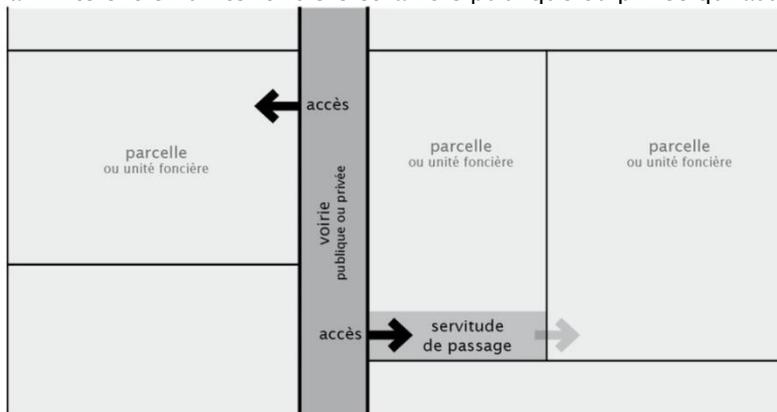
- 1 place pour 2 chambres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

## TITRE 4 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1. Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil<sup>7</sup>.

Les caractéristiques des accès aux voies\* publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès sera d'une largeur minimale de 3 mètres.

Les accès sur les voies\* publiques doivent être aménagés, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies\*, et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs spécifiques comme celui imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

### ARTICLE 2. Desserte par les voies\* publiques ou privées

Les constructions et installations autorisées sont desservies par des voies\* publiques ou privées, dont les caractéristiques, formes et dimensions répondent à l'importance du projet ou à la destination ou aux usages des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies\* doivent permettre d'assurer :

- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- la circulation des piétons et des cycles (« voirie partagée »)

Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer est de 3m.

#### **Cheminements pour piétons et cycles**

L'organisation des voiries doit intégrer les aménagements nécessaires en matière de circulation piétonnière et cyclable (« partage de voirie »).

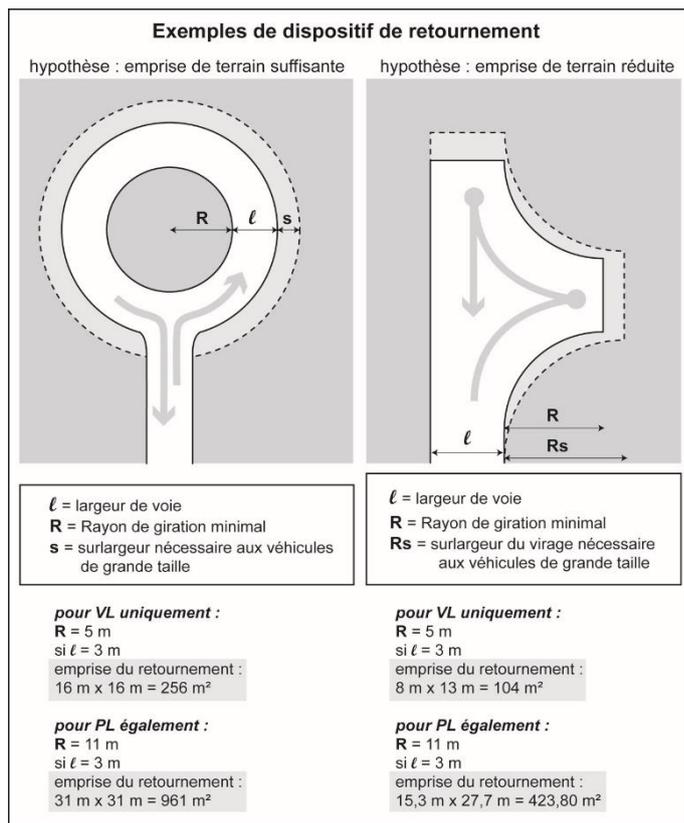
Des liaisons avec le réseau de bus et avec les pôles générateurs d'attractivité (écoles, équipements scolaires, sportifs, commerces, etc...) doivent être recherchées, en cohérence avec les circulations douces locales, en particulier celles envisagées en direction de Feschés-le-Châtel et Morvillars.

#### **Les voies\* en impasse**

Les voies\* nouvelles en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations comportent, dans leur partie terminale une aire de retournement.

<sup>7</sup> Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.



*Illustration : Schéma non opposable de dispositif de retournement d'une voie en impasse*

### ARTICLE 3. Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Elle peut être alimentée par un forage, un captage ou un puits particulier, répondant aux exigences réglementaires du code de la santé publique (avec autorisation préalable et contrôle).

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif, lorsqu'il existe, ou au réseau unitaire.

Dans le cas contraire, elle devra être munie d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement approuvé par La Communauté d'Agglomération du Grand Belfort délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif.

*L'annexe sanitaire en définit les modalités d'application.*

Les modalités techniques et financières de raccordement au réseau d'assainissement collectif et non collectif sont à définir avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant compétence en la matière.

En l'absence de réseau collectif, il est recommandé aux demandeurs de prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) afin de recueillir les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

Le contrôle de conception, l'implantation\* du système et le contrôle de bonne exécution pendant et en fin de travaux sont assurés par l'EPCI compétent.

Pour le rejet des eaux liées aux activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées, sans traitement préalable, dans les fossés des voies\* ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

On privilégiera le recyclage des eaux de process.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau).

Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public s'il existe.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le gestionnaire déterminera la quantité d'eaux pluviales admissible dans les réseaux publics unitaires et pluviaux dans le cas où ces derniers seraient gérés par lui.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés, et selon des dispositifs appropriés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation.

Le stockage en vue de son utilisation pour divers usages est à privilégier.

### **Électricité, Gaz, Téléphone et Télédistribution**

Les raccordements individuels aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions\*, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sauf en cas de contre-indications techniques impératives.

Toute extension, aménagement ou renforcement des réseaux publics d'électricité et de téléphone doit être réalisé en souterrain ou être non visible à l'extérieur des constructions.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité technique d'alimentation en souterrain, le branchement (limité à 400 volts) aux réseaux peut être assuré par câbles courants sur les façades, en la partie supérieure du mur, à la base du toit. Les branchements sur consoles sont interdits.

Les paraboles sont implantées de la manière la plus discrète possible. Leur couleur se confondra au mieux avec celle de leurs supports (mur ou toit).

## TITRE 5 — ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION

Les périmètres des OAP sectorielles figurent aux documents graphiques. Les projets compris dans ces périmètres doivent être compatibles aux orientations.

## TITRE 6 — TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

La taxe, dans le Territoire de Belfort, est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental.

La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) (sauf renonciation expresse par délibération).

La délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

- $\text{surface taxable (construction ou aménagement)} \times \text{valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements)} \times \text{taux fixé par la collectivité territoriale}$

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui lui est attribuée :

- Le taux de la **part communale** se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs de la commune. Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- Le taux de la **part départementale** est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

## PARTIE III – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1. **Champ d'application territorial du PLU**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Méziré.

### ARTICLE 2. **Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

— **La zone urbaine (U)**, à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE 1.

La zone urbaine comprend :

- **Un secteur UA** mixte à vocation d'habitat, avec des services et des commerces, correspondant à la partie centrale et ancienne de la commune.
- **Un secteur UB** à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire correspondant aux extensions de la commune.
- **Un secteur UC** à vocation principale d'habitat, correspondant au secteur des Forges.
- **Un secteur UL** destiné aux activités de loisirs

— **La zone à urbaniser (AU)** à laquelle s'applique les dispositions du TITRE 2.  
Elle est constituée d'un secteur **1AU à vocation d'habitat dit «la Doux»**.

— **La zone agricole (A)** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE 3.  
Elle regroupe des exploitations et des terres agricoles. Elle peut accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

— **La zone naturelle et forestière (N)** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE 4.  
Il s'agit d'une zone de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers...),
- des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger.

Elle comprend deux secteurs :

- Un **secteur Ne** : à forte valeur écologique ou paysagère, comprenant notamment les milieux à caractère humide, aux protections renforcées;
- Un secteur **Nar** correspondant à l'arboretum

La zone N comprend des bâtiments d'habitation, réglementairement pris en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions\* et les annexes\* sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## TITRE 1 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE URBAINE (U)

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement « Dispositions communes à toutes les zones ».*  
*Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

**Les secteurs UA, UB, UC et UL** sont concernés par le **plan de prévention des risques inondation (PPRi)** du Bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 200512232111 du 23 décembre 2005. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.

**Les secteurs UB et UL** sont concernés par le **passage d'une canalisation de gaz** qui limite la constructibilité conformément à l'article R151-34, 1° du code de l'urbanisme.

**TITRE 2 — DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UA ET UB**

Le secteur UA est concerné par les **Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** du site dit « Les Pesses ». Les modalités d'aménagement figurent dans la pièce 1-4 qu'il convient de consulter en parallèle.

**ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 23 décembre 2005. Les secteurs UA et UB sont concernés par la zone « rouge » du PPRi.

**A. Destinations et sous-destinations autorisées,****En secteur UA,**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail #	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration #	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau #
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle #	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

**En secteur UB,**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail #	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration #	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau #
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle #	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique #	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

# Destinations et sous-destinations autorisées sous réserve de respecter les conditions inscrites à l'article 1.C.

**B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création ou de l'extension de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

**C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous conditions, sous réserve de respecter le règlement du PPRI

**En secteur UA**

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, hors logement.
- Les bureaux dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, hors logement.
- Dans la bande de constructibilité limitée figurée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur des Pesses, seules sont autorisées les annexes\*.

**En secteur UB,**

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>, hors logement.
- Les bureaux dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> hors logement.
- Les hébergements hôteliers et touristiques uniquement dans le bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.<sup>2</sup>

**En secteurs UA et UB,**

- L'artisanat et commerces de détail dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, hors logement.
- La restauration dès lors que les constructions n'excèdent pas une surface de plancher de 300m<sup>2</sup>, hors logement.
- Les annexes\* sont limitées à trois, et ne dépassent pas au total 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf dans les secteurs de parcelles impactés par le zonage rouge du PPRi où les annexes sont interdites
- Les activités autorisées et leurs extensions\*, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent<sup>8</sup>, pour une production d'électricité individuelle, sont autorisées, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances ou de risques pour la sécurité des personnes et des biens, ni ne portent atteinte au paysage.
- Sous réserve d'être autorisés par le règlement du PPRi dans les secteurs où il s'applique, les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.

---

<sup>8</sup> Sont visées ici, les éoliennes destinées à une consommation dite « domestique ».

## ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Implantation\* par rapport aux voies\* (publiques et privées) ou emprises publiques

- Les constructions s'implantent soit :
- à l'alignement de fait avec une marge d'implantation de plus ou moins 2 mètres (cf Illustration),
  - **en secteur UA**, en respectant un recul maximum de 8 mètres de la voie ou de l'emprise publique.
  - **en secteur UB**, en respectant un recul compris entre 4 mètres et 12 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

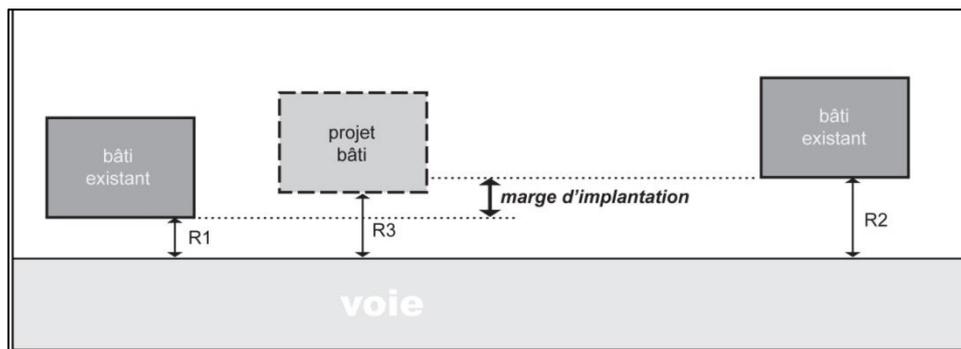
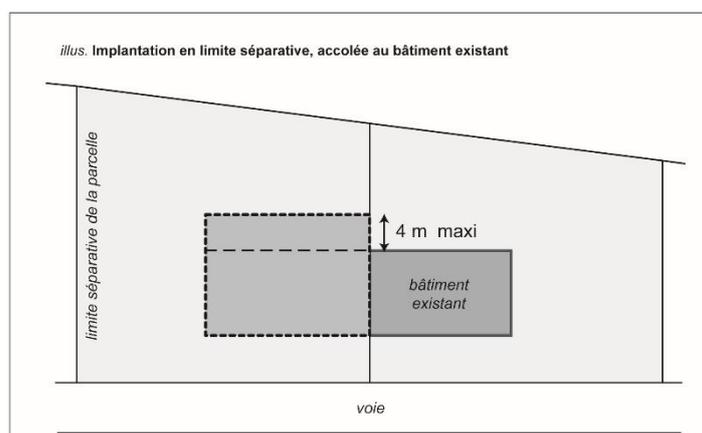


Illustration : Alignement de fait avec marge d'implantation

- Les garages sont de préférence intégrés au bâtiment principal. Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les annexes\* sont interdites à l'avant de la construction principale donnant sur la voie publique.
- Les piscines respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies\*. Elles s'implantent de préférence à l'arrière de la construction principale.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### B. Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$  ; minimum 3 m).
- Sauf dans le secteur de constructibilité limitée du site des Pesses faisant l'objet d'OAP en limite nord des parcelles dédiée à l'habitat individuel, les constructions en limite séparative sont autorisées<sup>9</sup>,
- en cas d'implantations\* simultanées,
  - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).



<sup>9</sup> Aucun point du bâtiment ne doit dépasser la limite : absence de tout débord\* de toiture à l'égout ou en rive.

— Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

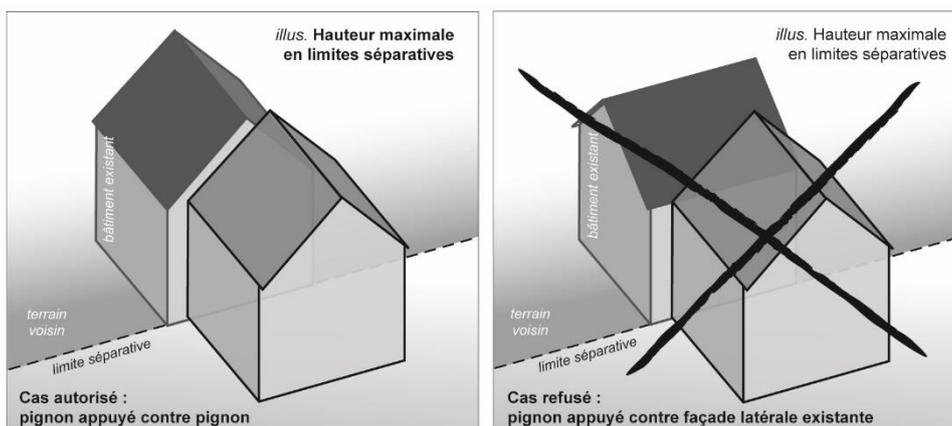


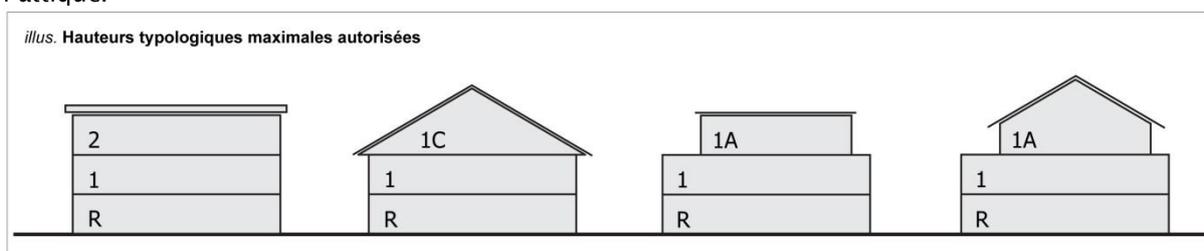
Illustration : Cas de construction en limite séparative où le pignon doit être érigé contre un autre pignon

- Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres de hauteur totale et dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.
- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres, margelles comprises.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie.
  - à l'implantation\* des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### C. Hauteur et volumétrie des constructions

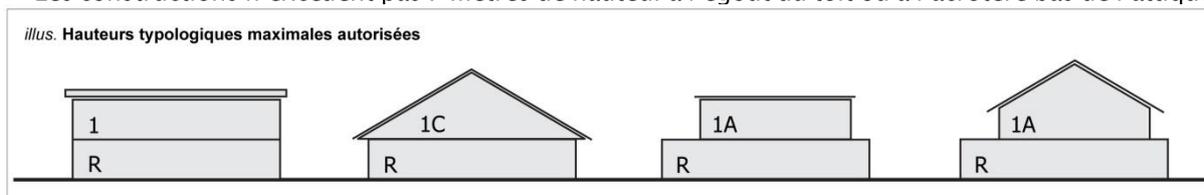
#### En secteur UA :

- La hauteur des constructions autorisées comprend au maximum :
  - Un rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit surmonté de combles aménageables ou d'un niveau d'attique.
  - En cas de toit terrasse, la construction comporte au maximum un rez-de-chaussée et deux niveaux droits.
- Les constructions n'excèdent pas 10 mètres de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique.



#### En secteur UB :

- La hauteur des constructions autorisées comprend au maximum :
  - Un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables ou d'un niveau d'attique.
  - En cas de toit terrasse, la construction comporte au maximum un rez-de-chaussée et un niveau droit.
- Les constructions n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère bas de l'attique.



## En secteurs UA et UB :

— Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, la hauteur maximale au faîtage est de 8 mètres.

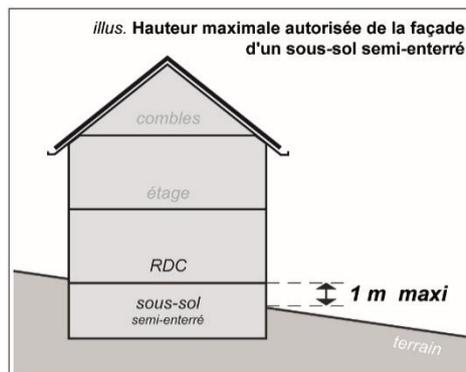
— Toutefois, lorsqu'une construction est existante en limite séparative, et que la nouvelle construction s'implante également en limite séparative, la hauteur de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur totale\* de la construction déjà implantée en limite.

— En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m maximum. (Illustration ci-contre)

Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.

— La hauteur maximale des annexes\* ne peut excéder 3,50 m de hauteur totale\*.

— Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.



## D. Les toitures

— La pente des toitures est comprise entre 40 et 45° **en secteur UA** et entre 25 et 45° **en secteur UB**. Une pente différente est admise pour les annexes\* accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon.

— Les toitures terrasses\* sont admises.

En cas de toiture-terrasse\* en limite séparative, celle-ci ne doit pas être accessible.

— Pour les annexes, extensions et garages, les toitures terrasses sont admises.

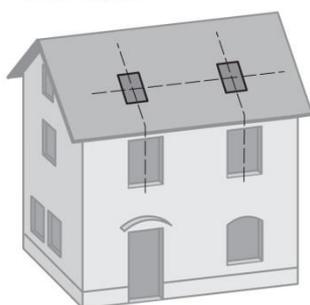
Une toiture à un pan est possible lorsque la pente est inférieure à 20° et si la ligne de faîtage est accolée au bâtiment principal.

— Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, une pente plus faible peut être admise.

— Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), les carports\* et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, la forme de la toiture n'est pas réglementée.

— Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons. Elles sont alignées entre elles sur un même pan de toit.

Châssis rampants



Lucarnes jacobines



Lucarnes contemporaines

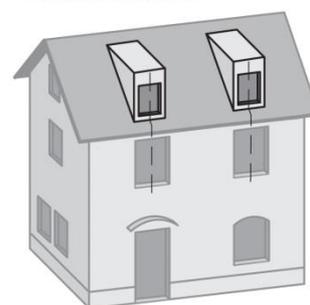


Schéma : illustrations concernant les ouvertures en toitures

## E. Ouvertures :

— Sur une même façade, les volets sont identiques.

— Dans la réhabilitation de l'habitat ancien, les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.

#### **F. Matériaux et couleurs :**

— Les annexes\* et les garages sont traités dans un matériau similaire à la construction principale ou de type aspect bois.

— Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

— Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, peuvent être construites dans des matériaux différents.

En tout état de cause, elles doivent rester en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **G. Les façades**

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les panneaux solaires\* sont interdits en façade.

Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être peints.

D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures\* (encadrements de baies, corniches).

Pour toute construction, les **couleurs** respectent le nuancier de couleurs réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **H. Les Clôtures**

— Les clôtures côté voie publique ont une hauteur maximum de 1,50 m qui peuvent comprendre une partie pleine (ex : mur bahut) faisant au maximum 0,50 m.

Si la clôture est exclusivement composée de végétation, elle ne devra pas dépasser 1,80 m et sera composée d'essences locales.

— Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur maximum de 1,80 m qui peuvent comprendre une partie pleine (ex : mur bahut) faisant au maximum 0,60 m.

Si la clôture est exclusivement composée de végétation, elle ne devra pas dépasser 2 m et sera composée d'essences locales.

— Les clôtures doivent être ajourées et assurer une transparence. À ce titre, les panneaux pleins sont interdits, de même que les haies entièrement opaques. Par exception, des éléments pleins sur toute leur hauteur sont autorisés, sous réserve que leur linéaire cumulé n'excède pas un tiers de la longueur totale de la clôture par côté.

— Dans les secteurs affectés par le PPRI, les clôtures doivent être transparentes et perméables à 80 %, sans mur bahut avec simple grillage pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

#### **I. Espaces non bâtis**

— Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

#### **En secteur UA**

Les emprises non imperméabilisées représentent au moins 30 % de la partie constructible du terrain au projet de construction.

Les surfaces en pleine terre représentent au moins 10 % de la partie constructible du terrain au projet de construction

#### **En secteur UB**

Les emprises non imperméabilisées représentent au moins 40 % de la partie constructible du terrain au projet de construction.

Les surfaces en pleine terre représentent au moins 30 % la partie constructible du terrain au projet de construction.

**TITRE 3 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UC****ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 23 décembre 2005.

La zone UC est concernée par les zones « rouge » et « bleue » du PPRi.

**A. Destinations et sous-destinations autorisées**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement ##	Artisanat et commerce de détail #	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle #	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique#	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

# Destinations et sous destinations autorisées sous réserve de respecter les conditions inscrites à l'article 1.C.

## Sous-destinations autorisées sous réserve d'interdictions spécifiques dans le secteur en zone rouge du PPRi

**B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- La construction de logements neufs dans les secteurs en zone rouge du PPRi,
- Les sous-sols dans les secteurs en zone rouge et bleue du PPRi
- L'installation de terrain de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création ou de l'extension de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

**C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous conditions, sous réserve de respecter le règlement du PPRi

- Dans les secteurs en zone rouge du PPRi, les extensions sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour une habitation après approbation du PPRi).
- L'artisanat et commerces de détail dès lors qu'il n'excède pas une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, hors logement.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'il n'excède pas une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>, hors logement.

- Les hébergements hôteliers et touristiques uniquement dans le bâti existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont limitées à trois, et ne dépassent pas au total 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol sauf dans les secteurs impactés par le zonage rouge du PPRi où les annexes sont interdites.
- Les activités autorisées et leurs extensions\*, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Sous réserve d'être autorisés par le règlement du PPRi dans les secteurs où il s'applique, les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.

## ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A. Implantation\* par rapport aux voies\* (publiques et privées) ou emprises publiques

- Les constructions s'implantent soit :
  - o à l'alignement de fait avec une marge d'implantation de plus ou moins 2 mètres (cf Illustration 10),
  - o en respectant un recul maximum de 4 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

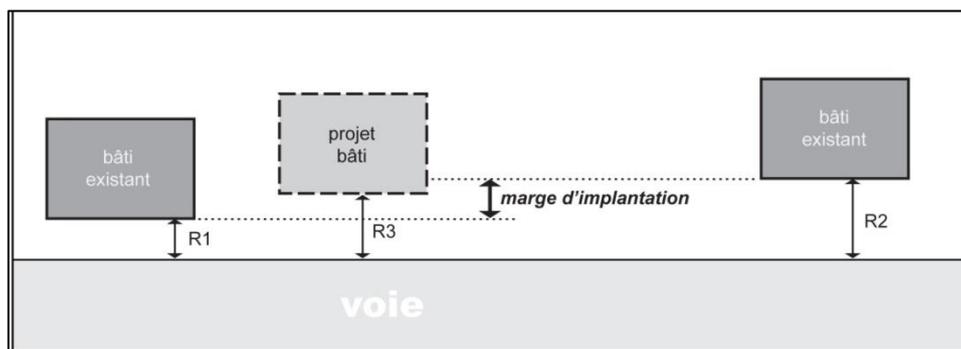


Illustration : Alignement de fait

- Un garage peut avoir sa porte d'accès face à la voie, dès lors qu'il respecte un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.
- Les annexes\* sont interdites à l'avant de la construction principale donnant sur la voie publique.
- Les piscines respectent un recul de 2 mètres minimum (margelles comprises) par rapport aux autres voies\*. Elles s'implantent de préférence à l'arrière de la construction principale.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### B. Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$  ; minimum 3 m).
- Les constructions en limite séparative sont autorisées :
  - en cas d'implantations\* simultanées,
  - lorsque la parcelle voisine comporte déjà une construction en limite. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne doivent pas créer de saillie d'une profondeur supérieure à 4 mètres « au total » (2 m de part et d'autre, 3 m d'un côté et 1 m de l'autre, etc...).

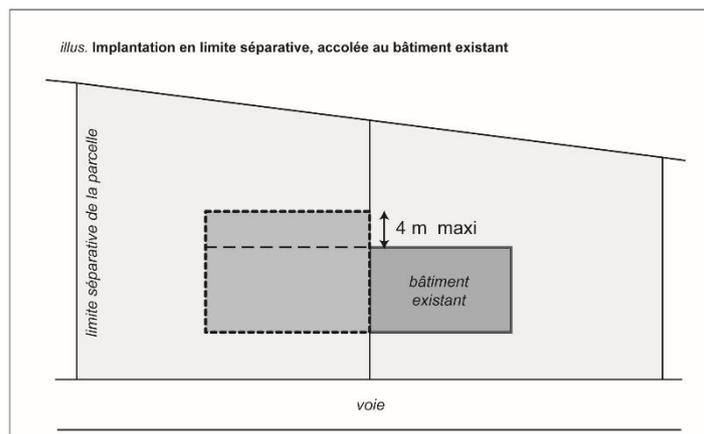


Illustration 1 : Implantation\* vis-à-vis d'un bâtiment existant en limite séparative

— Lors d'une construction en limite séparative, ériger un pignon n'est autorisé que dans le cas où celui-ci est appuyé contre un autre pignon voisin aveugle.

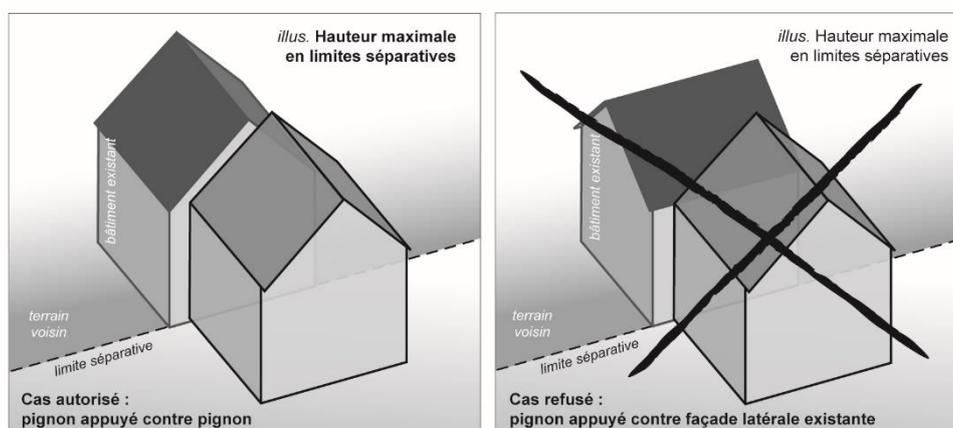


Illustration 2 : Cas de construction en limite séparative où le pignon doit être érigé contre un autre pignon

- Les constructions n'excédant pas 2,5 mètres de hauteur totale et dont l'emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter jusqu'à 1 m des limites séparatives.
- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres, margelles comprises.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie.
  - à l'implantation\* des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### C. Hauteur et volumétrie des constructions

- La hauteur des constructions autorisées comprend au maximum un rez-de-chaussée + un étage droit surmonté de combles aménageables.
- Les constructions n'excèdent pas 7 mètres de hauteur à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur totale.
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, la hauteur maximale au faîtage est de 8 mètres.
- En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.
- Les sous-sols semi-enterrés sont admis si la nature du sol le permet et s'ils sont raccordables gravitairement aux réseaux d'assainissement.
- La hauteur maximale des annexes\* et des garages distincts de la construction principale ne peut excéder 3,50 m de hauteur totale\*.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.

### D. Les toitures

- Le type de toiture est à deux pans.
- Les toitures terrasses sont interdites
- La pente des toitures est comprise entre 40 et 45°.
- Pour les annexes, extensions et garages, les toitures à un pan sont possibles lorsque la pente est inférieure à 20° et si la ligne de faîtage est accolée au bâtiment principal.

#### **E. Ouvertures :**

— Dans la réhabilitation de l'habitat ancien, les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.  
Sur une même façade, les volets sont identiques.

#### **F. Matériaux et couleurs :**

— Les annexes\* et garages sont traités dans un matériau similaire à la construction principale ou de type aspect bois.

Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

— Les dépendances à structure translucide, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, peuvent être construites dans des matériaux différents.

En tout état de cause, elles doivent rester en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **G. Les façades**

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les panneaux solaires\* sont interdits en façade.

Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre doivent être conservés à l'état naturel, ils ne doivent pas être peints.

D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures\* (encadrements de baies, corniches).

Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

Les constructions en bois peuvent être de couleurs autres que naturelles mais doivent respecter le nuancier de couleurs préconisées pour la commune réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **H. Les Clôtures**

— Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,40 m qui peuvent comprendre une partie pleine (ex : mur bahut) faisant au maximum 0,40 m.

Si la clôture est exclusivement composée de végétation, elle ne devra pas dépasser 1,40 m et sera composée d'essences locales.

— Dans les secteurs affectés par le PPRI, les clôtures doivent être transparentes et perméables à 80 %, sans mur bahut avec simple grillage pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

#### **I. Espaces non bâtis**

— Les emprises non imperméabilisées représentent au moins 20 % de la partie constructible du terrain au projet de construction.

Les surfaces en pleine terre représentent au moins 10 % de la partie constructible du terrain au projet de construction

— Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

## **TITRE 4 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UL**

### **ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

---

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Bassin de l'Allaine, nonobstant les prescriptions ci-dessous, sont interdits ou autorisés sous conditions, tous les aménagements ou constructions, conformément au règlement du PPRi approuvé le 23 décembre 2005.  
La zone UL est concernée par les zones « rouge » et « bleue » du PPRi.

#### **A. Destinations et sous-destinations autorisées**

- La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sauf dans les secteurs couverts par le PPRi où seule la sous-destination « Equipements sportifs » est autorisée.

#### **B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- les sous-sols dans les secteurs en zone rouge et bleue du PPRi
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les antennes relais.

#### **C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis sous conditions sous réserve de respecter le règlement du PPRi , :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Sous réserve d'être autorisés par le règlement du PPRi dans les secteurs où il s'applique, les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - o sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - o se situent à plus de 10 mètres des cours d'eau naturels ;
  - o concernent des fouilles archéologiques.

## **ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A. Implantation\* par rapport aux voies\* (publiques et privées) ou emprises publiques**

— Les constructions s'édifient en respectant un recul minimal de 2 mètres des voies ou emprises publiques.

— Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **B. Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées en limites séparatives.

### **C. Hauteur et volumétrie des constructions**

Les constructions n'excèdent pas 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.

### **D. Les toitures**

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés. Elles doivent faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale particulièrement soignée (matériaux, couleurs et équipements techniques implantés) ; elles sont traitées comme une cinquième façade. Le traitement par végétalisation doit être privilégié.

Les toitures ne doivent pas présenter un aspect brillant.

### **E. Matériaux et couleurs :**

Sont interdits l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

### **F. Les façades**

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Pour toute construction, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par l'unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, disponible en mairie. Toutefois, les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel peuvent recevoir des teintes comme le vert ou le brun.

### **G. Espaces non bâtis**

— Les espaces libres\* de toute construction doivent être traités en espaces verts ou plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et d'arbres fruitiers.

## TITRE 5 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AU

Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.

Le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU « La Doux »,

Les modalités d'aménagement de cette zone figurent dans le **document 1-4 relatif aux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**, qu'il convient de consulter en parallèle du présent règlement.

### ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A. Destinations et sous-destinations autorisées

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle #	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

# Destinations et sous destinations autorisées sous réserve de respecter les conditions inscrites à l'article 1.C.

#### B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- L'installation de terrain de camping, caravannage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les travaux en vue de la création d'étangs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- L'implantation\* d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.
- Les antennes relais.

#### C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone fondée sur les principes suivants :
  - les équipements viaires sont toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
  - les implantations sont conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,

- les voies principales internes sont conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes existants.

L'aménagement peut donc se réaliser par tranches homogènes, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone et qu'il respecte les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

- Les constructions à sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dès lors qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, hors logement.
- Les annexes\* sont limitées à trois et ne dépassent pas au total 50m<sup>2</sup> l'emprise au sol.
- Dans la bande de constructibilité limitée figurée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules sont autorisées les annexes\*.
- Les constructions\*, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.
- Les travaux d'infrastructures et les équipements qui y sont liés (bassins d'orage, cheminements, etc...) ou nécessaires à la collectivité.

## **ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A. Implantation\* par rapport aux voies\* (publiques et privées) ou emprises publiques**

- Les constructions principales s'implantent :
  - en respectant un recul minimum de 8 mètres de la voie ou de l'emprise publique pour les parcelles au contact de la zone A (cf illustration).
  - en respectant un recul minimum compris entre 5 mètres et 8 mètres de la voie ou de l'emprise publique dans les autres cas.
- Lorsque les garages sont distincts des constructions principales, ils s'implantent à 1,50 m de la voie publique. L'accès est latéral à la voie principale de desserte.  
L'aménagement prévoit un espace hors clôture pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie principale de desserte (appelé « stationnement de midi »). (cf schéma).

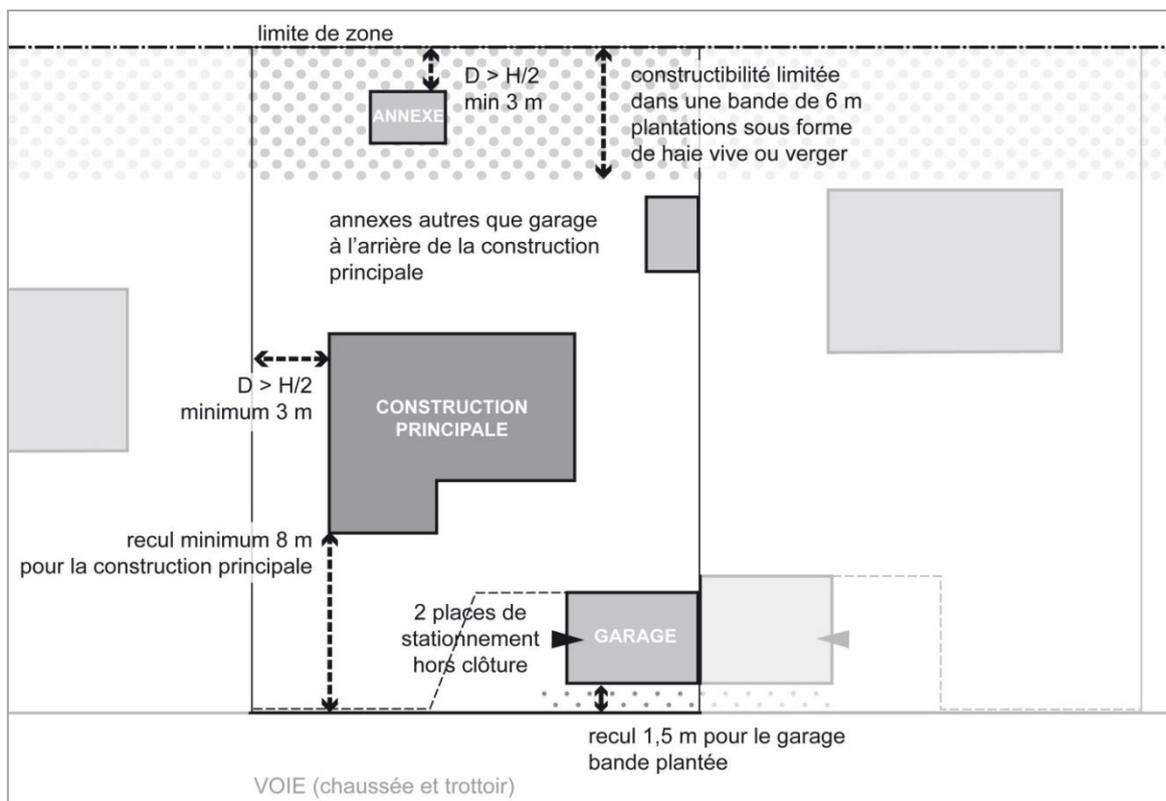


Illustration : en zone AU, implantation des constructions lorsque la parcelle est au contact de la zone A (agricole)

- Les annexes s'implantent soit dans la bande des 8 mètres sur la voie, soit à l'arrière de la construction principale.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation\* sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### B. Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales sont interdites dans la bande de constructibilité limitée d'une profondeur de 6 mètres à compter de la limite de la zone AU avec la zone A, telle que figurée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$  ; minimum 3 m).
- Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées en cas d'implantations\* simultanées, jumelées ou groupées.
- Les annexes\* et les garages peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres, sauf dans la bande de constructibilité limitée figurée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, où la distance horizontale de tout point de l'annexe au point le plus proche des limites séparatives en zone agricole (A) est au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$  ; minimum 3 m).
- Les piscines s'implantent avec un recul minimum de 2 mètres, margelles comprises, sauf dans la bande de constructibilité limitée figurée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public.

### C. Hauteur et volumétrie des constructions

- La hauteur des constructions autorisées comprend au maximum un rez-de-chaussée + 1 niveau d'étage droit surmonté de combles aménageables ou d'un niveau d'attique.

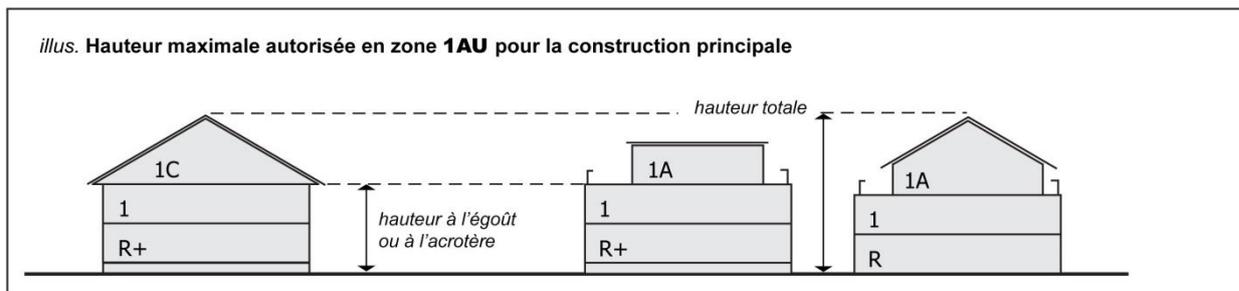


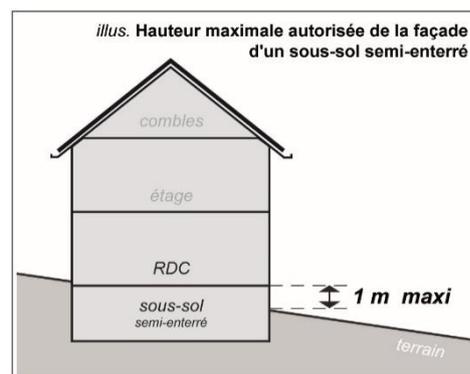
Schéma : hauteur maximale autorisée pour la construction principale

— En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

(Illustration ci-contre)

— La hauteur maximale des annexes\* et garages non accolés à la construction principale ne peut excéder 3 m de hauteur totale\*.

— Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est pas fixé de limite de hauteur.



#### D. Les toitures et leurs ouvertures

— Le sens du faîtage principal de la construction principale est parallèle aux courbes de niveaux.

— Les conduits de cheminée et de ventilation doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

— Les ouvertures en toiture sont limitées à deux rangs sur un pan de toit. Elles doivent être placées à 2 mètres minimum en retrait des pignons.

— Les fenêtres de toit sont à châssis rampant pour une insertion discrète dans la toiture. Elles sont alignées entre elles sur un même pan de toit, et sont axées par rapport aux ouvertures de l'étage inférieur (schéma).

— Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), les carports\* et celles des petits équipements techniques ou d'intérêt collectif, la forme de la toiture n'est pas réglementée.

— Seules les lucarnes jacobines (ou « contemporaines ») sont autorisées (schéma).

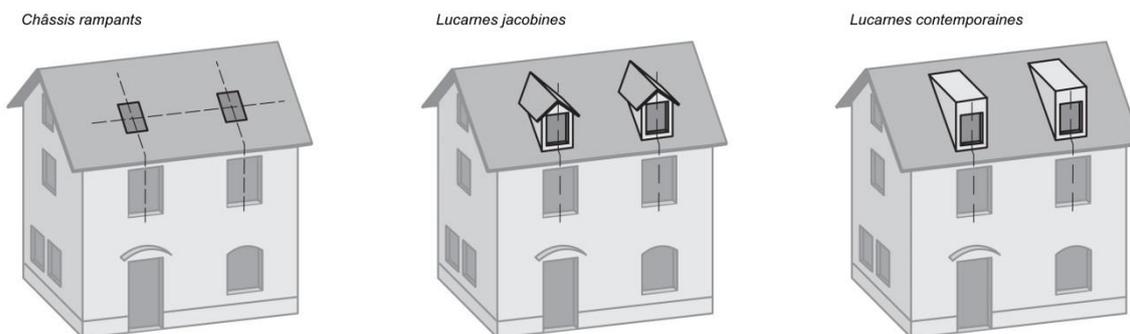


Schéma : illustrations concernant les ouvertures en toitures

#### E. Les façades et leurs ouvertures

— Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée (rythme et proportions des ouvertures).

— Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

— Les annexes\* et les garages sont traités dans un matériau similaire à la construction principale ou de type aspect bois.

— Est interdit l'usage de matériau de récupération de type tôle ondulée tant en façade qu'en toiture.

— D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades doit mettre en valeur les modénatures\* (encadrements de baies, corniches).

Pour toutes constructions autres que celles en bois, les couleurs respectent le nuancier de couleurs réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Territoire de Belfort, disponible en mairie.

Toutefois, il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type et l'architecture, évitant la monotonie des bâtiments.

#### **F. Les Clôtures**

— Les clôtures ne comprennent pas de parties pleines. Elles sont composées de haies vives et / ou de grillages de type treillis soudés vert dont la hauteur maximum est de 1,5 m.

— Les haies sont composées d'au moins 50 % de sujets en essences à feuillage caduc.

#### **G. Espaces non bâtis**

— Les emprises non imperméabilisées représentent au moins 30 % de la partie constructible du terrain au projet de construction.

Les surfaces en pleine terre représentent au moins 10 % de la partie constructible du terrain au projet de construction.

— Les surfaces de stationnement sont semi-perméables (ex : clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, pavé drainant)

— La bande de constructibilité limitée en limite de la zone agricole (A) doit être plantée d'arbres, d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) ou former un verger.

— L'espace compris entre le garage et la voie doit comporter des plantations arbustives.

**TITRE 6 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A**

**Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.**

La zone A est concernée :

- par le **plan de prévention des risques inondation (PPRI)** du Bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 200512232111 du 23 décembre 2005. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRI.
- par le **passage d'une canalisation de gaz** qui limite la constructibilité conformément à l'article R151-34, 1° du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité****A. Destinations et sous-destinations autorisées**

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Exploitation agricole	Logement#	Artisanat et commerce de détail #	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie
Exploitation forestière	Hébergement	Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Entrepôt
		Commerce de gros	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Bureau
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Salles d'art et de spectacles	Centre de congrès et d'exposition
		Hébergement hôtelier et touristique	Équipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

# Destinations et sous destinations autorisées sous réserve de respecter les conditions inscrites à l'article 1.C.

**B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les travaux en vue de la création ou de l'extension de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- Les terrains de camping, caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les antennes relais.

### C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Sont admis :

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :
  - un seul logement par exploitation dont la construction est postérieure à la construction des bâtiments agricoles.
  - situé à moins de 100 mètres des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- Les gîtes ruraux ou le camping à la ferme, dès lors que ces activités sont liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque.
- Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole, qu'elles en constituent une activité accessoire et qu'elles respectent la réglementation en vigueur, à l'exemple des locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Sous réserve d'être autorisés par le règlement du PPRi dans les secteurs où il s'applique, les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils :
  - sont nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone et qu'ils présentent un aspect final aménagé ;
  - concernent des fouilles archéologiques.
- les travaux liés à la création et aux aménagements nécessaires aux liaisons douces ou pistes cyclables dès lors qu'elles maintiennent l'accès aux terres agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels.
- **Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**, et reportés comme tels au plan de zonage doivent respecter les prescriptions définies à l'article 2, Titre 1, Partie II.
- **Les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme** permettant de maintenir les continuités écologiques. Ces secteurs reportés au plan zonage doivent respecter les prescriptions définies à l'article 3, Titre 1, Partie II.

## **ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A. Implantation\* par rapport aux voies\* (publiques et privées) ou emprises publiques**

- Les constructions agricoles ou accessoires à cette activité respectent un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies.
- Les constructions à usage d'habitation s'implantent à une distance minimale de 5 mètres des voies\*.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation\* sera effectuée dans le respect de la sécurité

### **B. Implantation\* des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions agricoles ou accessoires à cette activité respectent un recul minimal de 5 mètres des limites séparatives, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante sans dépasser les distances de recul des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Lorsque que la limite séparative correspond à une limite de zone U ou AU, les reculs imposés sont liés à la réglementation en vigueur (50 ou 100m) mais comptés à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf construction ou extension\* d'une exploitation existante sans dépasser les distances de recul des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public. Leur implantation\* sera effectuée dans le respect de la sécurité.

### **C. Hauteur et volumétrie des constructions**

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole est de :
  - 7 m à l'égout du toit ;
  - 10 m de hauteur totale\* au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).
- La hauteur maximale peut être supérieure pour les bâtiments agricoles si la construction nécessite des éléments techniques spécifiques.

### **D. Les façades et les toitures**

Pour les bâtiments agricoles :

Les teintes des bâtiments agricoles s'harmonisent avec le paysage naturel en privilégiant des couleurs sombres. En tout état de cause, les matériaux brillants sont interdits.

Les pentes de toit peuvent avoir une pente minimale de 12°.

Les serres maraichères transparentes et les bâtiments de type « tunnel » opaque sont admis.

Les bâtiments à usage d'habitation reçoivent le même traitement que les habitations de la zone UB.

### **E. Les clôtures**

Les clôtures sont adaptées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage. Elles sont constituées de préférence de haies végétales composées d'essences locales.

En tout état de cause, les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux dans les secteurs du PPRi.

### **F. Espaces non bâtis**

- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la propreté de la commune, ni à l'harmonie des paysages.
- Sur les espaces libres\* de toute construction, est privilégiée la plantation d'arbres ou d'arbustes avec des essences locales (charmille, noisetier, hêtre...) et les arbres fruitiers.

## TITRE 7 — DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N

*Ces dispositions sont complémentaires de celles inscrites en PARTIE II du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent en cas de conflit entre deux règles.*

La zone N est concernée :

- par le **plan de prévention des risques inondation (PPRi)** du Bassin de l'Allaine approuvé par arrêté préfectoral n° 200512232111 du 23 décembre 2005. Ce document figure, au titre des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. Il convient de s'y reporter pour connaître la réglementation applicable à la parcelle impactée par le périmètre du PPRi.
- par le **passage d'une canalisation de gaz** qui limite la constructibilité conformément à l'article R151-34, 1° du code de l'urbanisme.

La zone N comprend :

- des maisons d'habitation, réglementairement prises en compte au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, permettant les extensions\* et les annexes\* sans compromettre l'activité agricole et le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- un sous-secteur **Ne** à forte valeur écologique comprenant notamment les milieux humides,
- Un sous-secteur **Nar** correspondant à l'arboretum.

Le sous-secteur Ne est concerné par les **Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** du site dit « Les Pesses ». Les modalités d'aménagement figurent dans la pièce 1-4 qu'il convient de consulter en parallèle.

### ARTICLE 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### A. Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations sont interdites, à l'exception de celles admises au paragraphe C. de ce même article.

#### B. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les travaux en vue de la création ou de l'extension de ballastières, d'étangs, ou d'autres plans d'eau (sauf piscines).
- Les dépôts de ferrailles, de déchets divers, de vieux véhicules, de combustibles solides ou liquides etc...portant atteinte à l'environnement.
- Les antennes relais.
- En secteur **Ne** et dans les secteurs concernés par le PPRi, sont interdits :
  - les affouillements et exhaussement de sol, y compris le drainage,
  - les imperméabilisations des sols,
  - tous travaux et aménagements incompatibles avec une gestion écologique des milieux naturels.

#### C. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans leur zone d'implantation délimitée au plan de zonage, **conformément à l'article L151-12** du code de l'urbanisme.
  - Cette extension est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou à défaut d'emprise au sol.
  - Les annexes\* sont autorisées, ne dépassant pas au total 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les travaux liés à la création et aux aménagements nécessaires aux pistes cyclables, voies vertes, véloroutes dès lors qu'elles maintiennent l'accès aux terres agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux continuités écologiques, **sauf en zone Ne**,
- Des cheminements perméables pour piétons **en zone Ne concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site des Pesses**, sous réserve de respecter le caractère du milieu humide des terrains avec une gestion écologique des milieux.

- **En zone Nar,**
  - les cheminements piétonniers non cimentés, ni bitumés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- **Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,** et reportés comme tels au plan de zonage doivent respecter les prescriptions définies à l'article 2, Titre 1, Partie II.
- **Les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme** permettant de maintenir les continuités écologiques. Ces secteurs reportés au plan de zonage doivent respecter les prescriptions définies à l'article 3, Titre 1, Partie II.  
Sont admis dans ces secteurs, les travaux liés à la création et aux aménagements nécessaires aux pistes cyclables et voies vertes.

## **ARTICLE 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A. Hauteur et volumétrie des constructions**

- Pour les extensions\* des constructions existantes autorisées au titre du **L151-12** du code de l'urbanisme, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser la construction d'origine.
- La hauteur maximale des annexes\* est de 3,50 mètres.

### **B. Les façades et les toitures**

Pour les extensions\* des constructions existantes autorisées au titre du L151-12 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées de ce secteur respectent le règlement de la zone UB.

### **C. Les clôtures**

Les clôtures sont pensées en fonction du type d'occupation du sol sur la parcelle de manière à avoir un faible impact paysager.

### **D. Espaces non bâtis**

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la propreté de la commune, ni à l'harmonie des paysage.