

# COMMUNE DE ROMEYER

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°1  
Portant mise à jour du règlement écrit

Indications des éléments :

Supprimés

Ajouts

## S O M M A I R E

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 - Champ d'application territoriale
- Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures à certaines règles
- Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels
- Article 7 - Droit de préemption urbain
- Article 8 - Antennes
- Article 9 - Sites archéologiques
- Article 10 9 - Eléments du paysage à protéger
- Article 10 - Secteurs de protection des captages (existait mais non reprise ici)

### **DEFINITIONS DE BASE**

- Affouillement – Exhaussement des sols
- Activités de pastoralisme
- Aires de jeux et de sports
- Aires de stationnement
- Alignement
- Aménagements
- Annexe
- Association Foncière urbaine AFU
- Bâti existant
- Caravanes
- Changement de destination
- Clôture
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)
- Constructions à usage d'activité économique
- Constructions à usage d'équipement collectif
- Constructions à usage de stationnement
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichement
- Dépôt de véhicules
- Emplacement réservé
- Emprise au sol
- Espaces boisés classés
- Exploitation agricole
- Extensions
- Garages collectifs de caravanes
- Habitation de type collectif
- Habitation de type individuel
- Habitation légère de loisirs
- Hauteur
- Impasse
- Installations classées
- Installations et travaux divers
- Lotissement
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Parcs d'attractions
- Piscine
- Plan d'aménagement de zone

Reconstruction à l'identique Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Stationnement de caravanes

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

Surface minimum d'installation

Surface de plancher

Tènement

Terrain d'accueil

Transfert de COS

Voirie

ZAC

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 zone U

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 zone AU

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

## TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

## TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Romeyer** ;  
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du Sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.

- La loi Montagne et plus particulièrement son article L145.3

- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte la direction régionale des affaires culturelles.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

## Zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## Zones agricoles

**Zones A** dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## Zones naturelles et forestières

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application **des articles L 130-1 et 130-2** du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes **(Article L123.1 du Code de l'Urbanisme)**.

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades sont soumis à autorisation.
- 2) Dans les espaces boisés classés :
  - les demandes de défrichement sont irrecevables,
  - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 3) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

## Article 6 –Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

**La commune est concernée par des risques d'inondation de la Drôme et de ses affluents. Ce risque est reporté sur le document graphique.**

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

### 6-1 — Règles applicables

Il convient de distinguer les zones déjà urbanisées, des zones agricoles et naturelles.

Dans les zones non urbanisées, il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation. Ces secteurs ne doivent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

**(1) Dans les secteurs naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable quel que soit son aléa, ainsi que dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation moyen, fort :** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale de l'emprise au sol existant) sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence<sup>1</sup>. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB surface de plancher ou emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence<sup>1</sup>
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence<sup>1</sup>,
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.



Dans les zones agricoles il est aussi nécessaire de permettre la poursuite de l'activité agricole.

**(2) Dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible :** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale l'emprise au sol existante) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- la création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la cote de référence<sup>1</sup>.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB surface de plancher ou d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les zones déjà urbanisées la préservation des champs d'expansion des crues n'est plus possible, la réglementation de l'urbanisation dépend alors du niveau de l'aléa.

**(3) Dans les secteurs déjà urbanisés (zones U), délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen :** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON surface de plancher ou emprise au sol existante initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques..) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**(4) Dans les secteurs déjà urbanisés (Zones U) délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'alea d'inondation faible,** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

- La création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classes en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la cote de référence.
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- Le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la cote de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB de surface de plancher ou d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction de bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

**Dispositions concernant les axes d'écoulement, thalwegs, vallats, ruisseaux, ravins identifiés sur fond de plan IGN ou cadastral:**

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes.

## 6-2 — Cotes de références

### 6-2-1 - Secteurs ayant fait l'objet d'une modélisation hydraulique

La cote de référence est l'altitude en tout point de la crue de référence. Elle est exprimée en mètres et rattachée au nivellement général de la France (IGN1969). Elle est reportée sur la carte d'aléa fournie, au droit de profils en travers dans les secteurs modélisés.

En un lieu donné, la cote de référence sera calculée par interpolation linéaire entre deux ou plusieurs cotes voisines connues.

Par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

Premier plancher utile	=	Cote de référence + 0,20 m	
Cote de référence	=	Cote lue (ou calculée) sur la carte d'aléa	
Terrain naturel (TN)	=	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

### 6-2-2 - Secteurs n'ayant pas fait l'objet d'une modélisation hydraulique (pas de profils en travers ni de cotes)

En zone d'aléa fort, la cote de référence et la cote du premier plancher utile sont confondues et fixées à 2,30 m (hauteur moyenne d'un étage) au dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.

Cependant la cote de plancher peut-être adaptée dans la mesure où le maître d'ouvrage produit une étude hydraulique démontrant que la hauteur d'eau est inférieure à 2,30m.

Premier plancher utile	=	Niveau d'un premier étage soit 2,30m	
= Cote de référence	=		
Terrain naturel	=	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

En zone d'aléa moyen la cote de référence est fixée à 1 m au-dessus du terrain naturel. Elle correspond à la hauteur maximum de l'aléa pour cette zone. Par mesure de précaution, le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit 1,20 m au-dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.

Premier plancher utile	=	Cote de référence : 1 m + 0,20 m = 1,20 m	
Cote de référence	=	1 m au-dessus du TN	
Terrain naturel	=	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

En zone d'aléa faible la cote de référence est fixée à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Elle correspond à la hauteur maximum de l'aléa pour cette zone. Par mesure de précaution, le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit 0,70 m au-dessus du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.

Premier plancher utile	=	Cote de référence : 0,50 m + 0,20 m = 0,70 m	
Cote de référence	=	0,50 m au-dessus du TN	
Terrain naturel	=	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

Dispositions concernant les axes d'écoulement, thalwegs, vallats, ruisseaux, ravins identifiés sur fond de plan IGN ou cadastral : la cote du premier plancher utile des constructions autorisées sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

**La commune de ROMEYER est exposée aux risques d'incendie.** Les secteurs exposés à ce risque figurent sur un document graphique en annexe du PLU. Il est rappelé que dans ces secteurs les habitations sont soumises à une obligation de débroussaillage au titre de l'article L 322.3 du code forestier.

**La commune de ROMEYER est exposée au risque sismique d'intensité **zone 1a (faible)** de type 3 (dit modéré)**

La commune peut être touchée par des séismes pouvant entraîner d'importants dégâts aux bâtiments. En conséquence, les constructions doivent répondre aux normes parasismiques définies par les normes AFNOR NF P 06-013, 06-013/A1 et 06-014.

**La commune de ROMEYER est concernée par des aléas moyens et faibles du risque retrait gonflement d'argiles.** Ce risque n'entraîne pas de contrainte particulière en matière d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives adaptées.

### Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune **par délibération du conseil municipal** suite à délibération du conseil communautaire N° C200213\_05 du 13/02/2020

### Article 8 – Antennes :

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

### Article 9 – Éléments du paysage à protéger :

En référence **à l'article L123-1-7 du** au Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application **de l'article R421.17 et R421.23 du** des dispositions du Code de l'urbanisme qui imposent une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

**Sur la commune de Romeyer des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des parcs et des sujets végétaux remarquables.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis déclaration préalable **(art L123-1 (7) et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).**

Toute haie, boisement ou parc protégés au titre **de l'article L123.1.7** d'une disposition du code de l'urbanisme ne doit pas être supprimé.

**En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables,** ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine locale.

**En cas d'intervention sur les haies protégées,** les continuités des haies devront être reconstituées. En cas de destruction elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

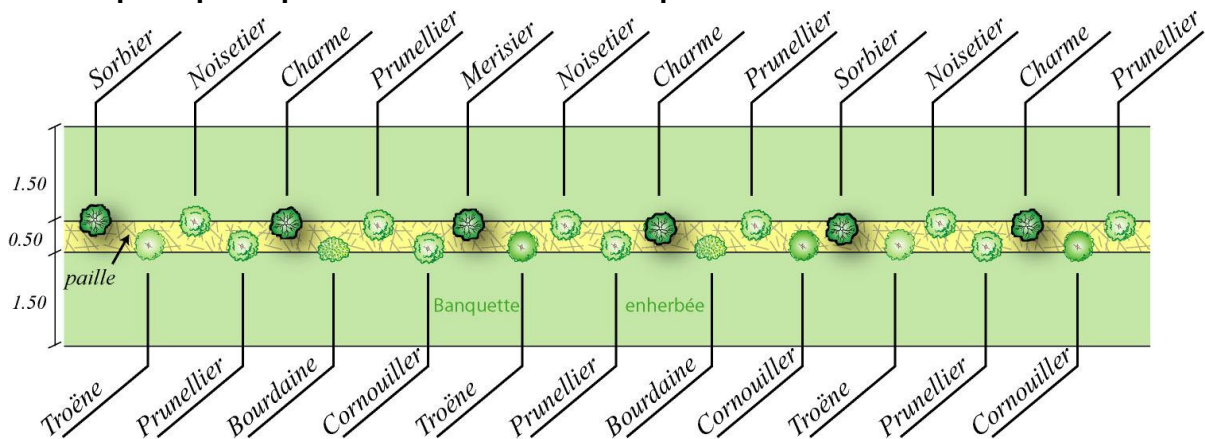
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

### Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



### Article 10 – secteurs de protection des captages.

La commune de Romeyer est concernée par la présence de deux captages (captage du Raÿs et captage de la Meyrosse) faisant l'objet de périmètres de protection. Ces périmètres imposent des restrictions d'occupation du sol selon les modalités suivantes :

#### Périmètre rapproché :

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature,
- Les installations potentiellement très polluantes, dont:
  - les élevages intensifs
  - les installations classées
  - le stockage de produits chimiques ou phytosanitaires
  - les stockages et canalisations d'hydrocarbure y compris les stockages provisoires de faible importance en vue de l'exploitation forestière
  - les stockages de lisiers, fumiers et matières fermentescibles,
- Les faits susceptibles d'engendrer des pollutions diffuses graves:
  - les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radio-actifs
  - les dépôts de fumiers et de matières fermentescibles
  - la création d'enclos et le stationnement de troupeaux

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

- Les faits susceptibles de favoriser les infiltrations rapides
  - la recherche et le captage des eaux souterraines
  - l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et le remblaiement d'excavation à ciel ouvert
  - les coupes forestières totales, les pratiques sylvicoles intensives (dessouchage - sous solage etc). Toutefois l'exploitation des boisements en régime "jardine" est autorisée
  - les pistes forestières entamant le profil des versants
  - le débouchage des puits et des galeries en vue d'une activité spéléologique.

### Périmètre éloigné :

A l'intérieur de cette zone, toute activité susceptible de nuire à la qualité des eaux (épandages, déversements, dépôts) devra faire l'objet d'une stricte application de la réglementation en vigueur et sera soumise préalablement à l'avis de l'autorité sanitaire.

Plus particulièrement sont soumis à autorisation préalable :

- Les coupes forestières totales
- L'ouverture de mines ou de carrières



## DEFINITIONS DE BASE

### Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration préalable si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et inférieure à 2ha et si leur hauteur excède 2m. Ils sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est égale ou supérieure à 2ha et si leur hauteur excède 2m. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Activité de pastoralisme

Activité agricole de pâturage par des troupeaux de façon extensive et saisonnière.

### Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette de surface plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Annexe

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

### Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

## Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable **prévue à l'article R421-12.** (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

## Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

## Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

## Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts
- de stationnement
- agricole

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

## Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de **SHON** la surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.



## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

### Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel considéré comme nécessaire au regard de l'activité agricole – élevage bovin, caprin, ovin - )
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (bâtiment d'élevage, hangar, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement, vente des produits provenant de l'exploitation agricole).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme déclaré, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

### Dépôt de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

### Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Emplacement Réservé :

#### Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### - Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés par les dispositions du code de l'urbanisme aux art ides' L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants ,

### Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la SHON du corps de bâtiment

Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

### Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. L'espace boisé classé est régi par les dispositions particulières du code de l'urbanisme. inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.

Sont réputées agricoles toutes les unités économiques dont les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

### Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

### Habitation de type individuel

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

### Habitation de type collectif

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

### Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Pour les annexes, le règlement mesure la hauteur de la construction au faîtage.

### Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement. Les ICPE relèvent d'un régime spécifique lié au code de l'environnement et sont soumises selon leur nature à déclaration, enregistrement autorisation en complément du respect de la réglementation du code de l'urbanisme.

### Installations et aménagements soumis à permis d'aménager art. R421.19 soumis à déclaration préalable du Code de l'urbanisme

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2m.

### Lotissement art. L442-1 L442-14 et R421.19 a) du Code de l'urbanisme

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

### Piscine

Une piscine est une construction ;

### Reconstruction à l'identique (article L111.3)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons et des loggias non fermés, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### Surface de plancher :

Selon les termes de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

### Surface totale :

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

Surface de plancher définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### Stationnement de caravanes

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

S'appliquent à ces équipements les dispositions générales du code de l'urbanisme selon l'usage qui en est fait.

### Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 20 mai 2005). Pour les élevages hors sol, les SMI nationales sont fixées par l'arrêté ministériel du 12 septembre 2008.

### Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

### ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

## **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle, à vocation principale d'habitat. Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.**

La zone U comporte un secteur soumis au risque d'inondation limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricoles autres que celles autorisées à l'article 2
  - d'entrepôts,
  - d'activité artisanale autre que celles autorisées à l'article 2,
  - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant :
  - les aléas fort et moyen
  - l'aléa faible,
 toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.  
 Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### **Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.**

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur **SHON** surface de plancher ou emprise au sol n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur **SHON** surface de plancher ou emprise au sol n'excède pas 300 m<sup>2</sup> (**SHON** totale comprenant existant + extension)

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation moyen et fort,** les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées,

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la **SHON** l'emprise au sol initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de **SHON** surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,



## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de **SHOB** de surface plancher ou **d'emprise au sol** et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface **hors œuvre** ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface **hors œuvre** ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'alea inondation faible**, en plus des constructions et occupations du sol autorisées ci-dessus peut également être autorisé,

- La création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classes en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la cote de référence
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la cote de référence

Pour déterminer la cote de référence à appliquer au projet, il convient de se reporter à l'article 6 - dispositions générales.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article U 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.

### Eaux pluviales :

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, noues plantées...).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré jusqu'au point de raccordement public.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### 4 – Gaz, électricité :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- Le long de la route départementale les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimal de 10 m de l'axe de la voie.

Conformément à l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, Ces règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, dans le cas d'une opération d'ensemble.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1m.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 m.

Conformément à l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, ces règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, dans le cas d'une opération d'ensemble.

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

### Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article U 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

- Pour les constructions nouvelles : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8.50 m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, ou avec un dépassement maximum de 1m par rapport au faîtage du bâtiment existant uniquement pour permettre l'aménagement d'un niveau habitable.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles, techniques ou suivant l'alignement des bâtiments mitoyens, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article U 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article U 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

- pour les nouvelles constructions à usage de logements : 1 place jusqu'à 80m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher, 2 places de 81m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher, et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher supplémentaire. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques hors hôtels et pour les équipements publics : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher,
- Pour les hôtels et les hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres,

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

### Article U 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Pour toute opération concernant plusieurs constructions nouvelles et portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Les bassins et les noues de rétention et d'infiltration des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone AU a une vocation principale d'habitat.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.



## Eaux pluviales :

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, noues plantées...).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

## 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré jusqu'au point de raccordement public.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

## 4 – Gaz, électricité :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Conformément à l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, ces règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, dans le cas d'une opération d'ensemble.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1m.

## Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives de l'opération, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) avec un minimum de 4 m.

Conformément à l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme, ces règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, dans le cas d'une opération d'ensemble.

- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

## **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

- Pour les constructions nouvelles : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 8.50 m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, ou avec un dépassement maximum de 1m par rapport au faîtage du bâtiment existant uniquement pour permettre l'aménagement d'un niveau habitable.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles, techniques ou suivant l'alignement des bâtiments mitoyens, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article AU 12 - Stationnement**

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

Il est exigé :

- pour les nouvelles constructions à usage de logements : 1 place jusqu'à 80m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher, 2 places de 81m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher, et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher supplémentaire. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques hors hôtels et pour les équipements publics : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher,
- Pour les hôtels et les hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres,

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

## **Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

Pour toute opération concernant plusieurs constructions nouvelles et portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs)

autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La surface de l'opération des constructions commerciales ou d'activités devra être plantée à hauteur de 10% de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Les bassins et les noues de rétention et d'infiltration des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Elle comprend :**

- **un secteur Ap de protection du paysage**
- **un secteur Aa autorisant les seules constructions agricoles liées au pastoralisme sans habitation**

La zone A comporte un secteur soumis au risque d'inondation limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

**Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas d'inondation**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1 Dans la zone A sont admis :**

- Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en dehors des champs éoliens et des champs photovoltaïques qui sont interdits.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées **telles que définies dans les dispositions générales**. Elles devront être **et** à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation,
- **Les extensions des habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de SHON surface plancher (existant + extension)**
- La construction **et l'extension** des habitations nécessaires à l'exploitation agricole **est limitée à 200 m² de SHON et doit** devant s'implanter à proximité **immédiate** des bâtiments agricoles.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone :

- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification N° 1 du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).**
- **Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).**
- **La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²**

#### **2 Dans la zone Ap sont admis :**

- Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, en dehors des champs éoliens et des champs photovoltaïques qui sont interdits.
- La reconstruction sans changement de destination des bâtiments agricoles dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

- Les travaux d'entretien des constructions existantes (réfection de toiture, façades, changement de menuiseries etc.), les modifications de leur aspect extérieur, les travaux d'aménagement intérieur. Ces travaux ne doivent pas donner lieu à extension hors du volume bâti existant. Ils ne doivent pas constituer un changement de destination.

### 3 Dans la zone Aa sont admis:

- Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, en dehors des champs éoliens et des champs photovoltaïques qui sont interdits.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les constructions agricoles de stockage ou d'élevage ou d'équipement nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elle pratique une activité de pastoralisme.

### 4 De plus dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation moyen, fort sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues **et si elles ont autorisées par le règlement des secteurs A, Ap, et Aa :**

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de logements,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence',
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, et de loisirs), sans constructions annexes. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Pour déterminer la cote de référence à appliquer au projet, il convient de se reporter à l'article 6 - dispositions générales.

### De plus dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, **et si elles sont autorisées par le règlement des secteurs A, Ap, et Aa :**

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de logements,
- la création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la cote de référence.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,



- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Pour déterminer la cote de référence à appliquer au projet, il convient de se reporter à l'article 6 - dispositions générales.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

##### ***En présence d'un réseau collectif d'assainissement :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.

##### ***En l'absence de réseau collectif d'assainissement :***

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries.

##### **Eaux pluviales :**

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, noues plantées...).

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

**Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.**

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable). L'ensemble des réseaux sera de préférence enterré.

### **4 – Gaz, électricité :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante située à moins de 5m de l'alignement, dans ce cas l'extension s'implantera dans l'alignement de la construction existante.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Le retrait minimal est de 4 m.
- en cas d'extension d'une construction existante située à moins de 4m de la limite, l'extension pourra s'implanter dans l'alignement de la construction existante.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faîtage de toiture ne doit pas excéder :

- 9 m pour les constructions à usage agricole (hors silo et installations techniques)
- 3 5 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 8.50 9 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises dans la zone
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

## **Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère inscrite dans les orientations d'aménagement.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions **de l'article L 130-1** du Code de l'Urbanisme.

## **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

**Il n'est pas fixé de COS.**

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- Le secteur NI autorisant les aménagements de loisir

La zone N comporte un secteur soumis au risque d'inondation limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

**De plus dans les secteurs naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable quel que soit son aléa**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énuméré à l'article 2. Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

#### **1 Dans les zones N,**

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, STEP) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques en dehors des champs éoliens et des champs photovoltaïques qui sont interdits.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON totale.
  - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant sans limitation de SHON.
  - Les changements de destination pour création de logement, de bureau dans le volume bâti existant et sans modification de volume, sans limitation de SHON et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique.
  - Le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, et sous réserve que ces bâtiments ne soient pas des bâtiments à structure légère ou métallique sans limitation de SHON et dans le volume bâti existant.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de deux annexes selon les modalités suivantes : dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de SHOB. Ces annexes devront être situées à proximité immédiate de l'habitation., sauf en cas de contraintes topographiques.
- Les piscines représentant un complément fonctionnel aux habitations existantes si elles sont situées à proximité de l'habitation.

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification N° 1 du PLU du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

## **2 Dans Le secteur NL sont autorisés**

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes,) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques en dehors des champs éoliens et des champs photovoltaïques qui sont interdits.
- Les aménagements, installations et ouvrages liés à la pratique des loisirs (aires de jeux, cheminements),
- Les constructions à usage d'équipement public dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

**3 – De plus dans les secteurs naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable quel que soit son aléa:** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la **SHON** de l'emprise au sol ou surface de plancher initiale) en vue notamment de la création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de **SHON** surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de **SHOB** surface de plancher ou d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence<sup>1</sup>
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface **hors œuvre** ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence,
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Pour déterminer la cote de référence à appliquer au projet, il convient de se reporter à l'article 6 - dispositions générales.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

**ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

#### **En présence d'un réseau collectif d'assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.

#### **En l'absence de réseau collectif d'assainissement :**

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, dans les fossés et sur les voiries.

#### **Eaux pluviales :**

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, noues plantées...).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable),

L'ensemble des réseaux sera de préférence enterré

### **4 – Gaz, électricité :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

Ce retrait ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante située à moins de 5 m de l'alignement, dans ce cas, l'extension s'implantera dans l'alignement de la construction existante.

### Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).
- Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

### Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

### Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 3,5 m au faîtage du toit pour les constructions à usage d'annexe
- 8,50 m au faîtage de la toiture pour les autres constructions. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 8.50m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article N 12 – Stationnement

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

### Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

### Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

## **TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)**

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### 1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : hacienda, chalets savoyards, architectures néo-classiques ...)

*Recommandation : La volumétrie des constructions sera compacte, simple rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

#### 1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On privilégiera les enduits à finition lisse.

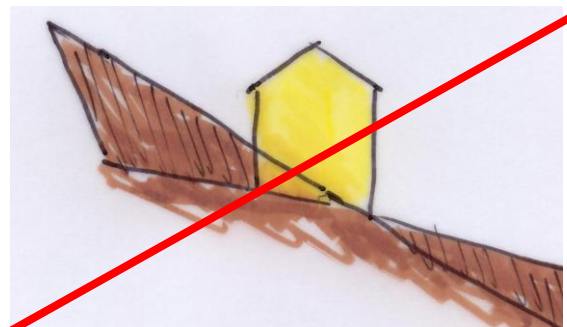
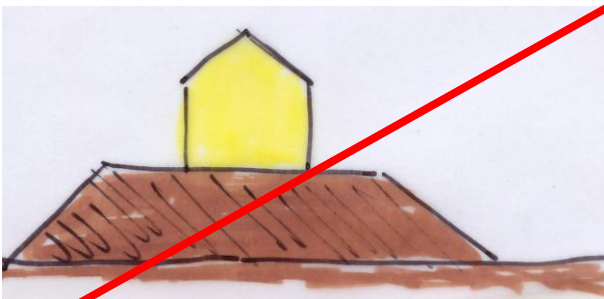
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant **et respecter la palette de coloration disponible en mairie.**

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

#### 1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

#### - Composition des talus :

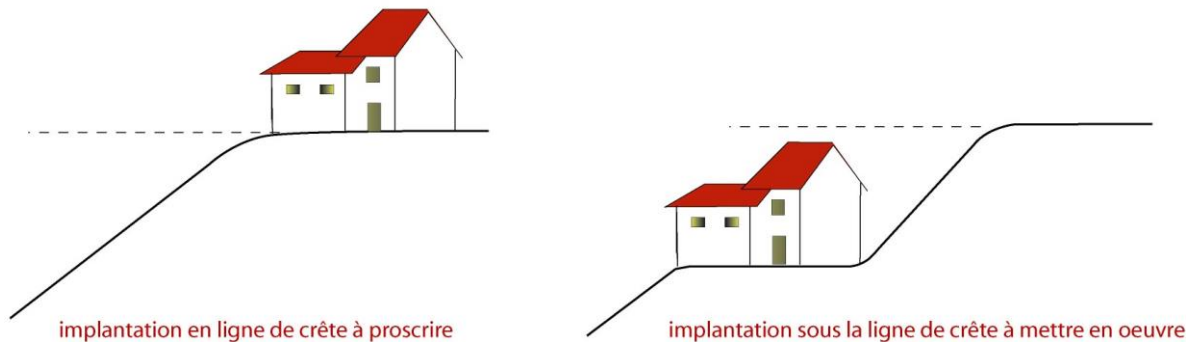
La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

*Recommandation : La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.*

## PLU de la commune de Romeyer – Règlement.

### 1.4/ Insertion paysagère

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.



### 1.5/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

- **Pour les constructions d'habitation :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
- Soit d'un mur bahut de 20 cm de large environ et dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,60 m. il sera enduit avec une finition « gratté fin » ou « taloché ». la longueur de ce type de clôture devra être limitée : aux abords du portail, en limite sur voie publique et éventuellement en prolongement d'annexes de la construction principale (abri piscine, garage, annexes techniques...). En aucun cas il ne pourra constituer l'ensemble de la clôture sauf en cas de contrainte technique liée à la présence d'un soutènement.

*Recommandation : dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*

- **Pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles:**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis soudé rigide à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie.

*Recommandation : elles seront doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachées et comportant majoritairement des essences caduques, les essences seront choisies en cohérence avec la palette végétale inscrite dans les orientations d'aménagement.*

## 1.6/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Les panneaux solaires thermiques ou voltaïques :

- Pour les constructions anciennes : la surface des capteurs est limitée à 40 % du pan de toit et le dispositif sera intégré à la pente de la toiture qui leur sert de support. La pose formant un angle de pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.
- Pour les constructions nouvelles : la surface des capteurs est limitée à 40 % du pan de toit (toute surface supérieure pourra être autorisée au cas par cas en fonction de l'intérêt du projet architectural), la surface n'est pas limitée pour les toits terrasse). Le dispositif doit être non saillant et intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle de pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## 1.7/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## 2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

### 2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales ou techniques le justifient notamment pour permettre les installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

La pente sera comprise entre 20 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

### 2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 cm et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, tous les pans doivent avoir le même débord.

### 2.3/ Type de couverture

En dehors des toitures terrasse, les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite. Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

### 2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.



## 2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

## 2.6/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

## 2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée sauf en RDC ou d'autres dimensions sont admises.

## 2.8/ Menuiseries

Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites.

## 2.9/ Couleur des façades

Les teintes vives non intégrées à l'environnement sont interdites

## 3 - Restauration des bâtiments anciens

**3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite. Dans le cas de fermeture des volumes ouverts l'aspect originel devra être préservé (piliers, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.*

### 3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits.

**3.3/ Les volets** seront d'aspect bois. Ils seront de préférence pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés. Ils seront de teinte neutre.

**3.4/ Les ouvertures** : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

### 3.5/Les couvertures

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations) de teinte naturelle rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite.



## 3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).  
Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture.

## 3.7/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.  
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.  
*Recommandation : on évitera la création de balcons dans les anciennes constructions.*

## 3.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

# 4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

## 4.1/ Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.  
Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche est interdite.  
Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

## 4.2/ Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 % pour les toitures traditionnelles en tuile dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moins importantes et les toitures terrasses sont admises dans le cas de toitures industrielles.  
Les édifices (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.*

## 4.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

## 5) Constructions basses consommations ou d'architecture contemporaine

### **Rappel de la définition d'une construction basse consommation**

*Ce sont des constructions dont la consommation totale en énergie est inférieure à 50kwh/m<sup>2</sup>/an. Cette énergie correspond aux énergies de chauffage, eau chaude sanitaire et éléments de ventilation.*

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables.

### **5.1 Intégration dans le site**

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant. Notamment ils ne devront pas créer de rupture dans la cohérence bâtie du site dans lequel ils s'insèrent.

### **5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- La surface des capteurs est limitée à 40 % du pan de toit (toute surface supérieure pourra être autorisée au cas par cas en fonction de l'intérêt du projet architectural), la surface n'est pas limitée pour les toits terrasse). Le dispositif doit être non saillant et intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle de pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

### **5.3 Coloration des façades**

Les façades bois sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

### **5.4 Les ouvertures**

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée sauf en RDC où d'autres proportions sont admises.

### **5.5 Les menuiseries**

Les teintes vives et blanches pour les menuiseries sont interdites

### **5.6/ Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limitées en nombre et en taille et disposés de façon régulière sur la toiture.

### **5.7 Toitures**

Les toitures terrasses sont admises