



PLAN LOCAL D'URBANISME DE Romain

Règlement écrit Dossier Approbation

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet approuvé par délibération communautaire du

.....

**Pour la Présidente
La Vice-Présidente
Nathalie MIRAVETE**



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS...	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	3
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	4
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	4
LA ZONE « U »	5
LA ZONE « UE ».....	14
LA ZONE « A »	20
LA ZONE « N »	27
NUANCIER COMMUNAL DE LA COMMUNE DE ROMAIN	31

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ✓ U: Espaces urbanisés
- ✓ Ue : Espaces urbanisés à vocation d'équipement d'intérêt général

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Les zones A correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques avérés.

Des secteurs Azh sont présents et déterminent les milieux humides dans les espaces agricoles.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Le secteur NP correspond à des espaces boisés à valeur patrimoniale comme une ZNIEFF.

Le secteur Nzh correspond à des espaces boisés potentiellement humides

Le secteur Npc correspond à la protection du captage d'eau potable de la commune.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : RISQUE NATUREL, PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

RISQUE NATUREL

La commune de Romain est exposée à un risque moyen à fort au Retrait-Gonflement des argiles sur toutes les zones du PLU. Un guide est disponible « comment prévenir les désordres dans l'habitat ».

PATRIMOINE NATUREL

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Les textes constituant le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine notamment son livre 1^{er}, titre 1^{er}, et livre V, titre II, III, et IV.
- Code l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14,
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture, et au patrimoine notamment son chapitre 2.

LA ZONE « U »

ARTICLE U1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Oui sous conditions
	Exploitation forestière	Oui	
Habitation	Habitation		Oui, sous conditions
	Hébergement		Oui, sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail		Oui, sous conditions
	Restauration		Oui
	Commerce de gros		Oui, sous conditions
	Services avec accueil de clientèle		Oui
	Hôtel et tourisme		Oui, sous conditions
	Cinéma		Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques		Oui
	Local technique public		Oui
	Enseignement, santé, social		Oui
	Art et spectacle		Oui
	Sport		Oui
	Autre Établissement Recevant du Public		Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Oui, sous conditions
	Entrepôt / Bureau		Oui, sous conditions
	Congrès/exposition	Oui	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements		Oui, sous conditions
	Dépôts à l'air libre		Oui, sous conditions
	Remblai des mares / étangs	Oui	

ARTICLE U2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DE SOUS-DESTINATION

2.1. Les changements de destination et de sous-destination des constructions sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation interdites à l'article 1.

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES AU REGARD DES RISQUES POTENTIELS

2.2. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs potentiellement humides recensés dans le rapport de présentation. Le cas échéant, la constructibilité pourra être conditionnée à la réalisation d'études botaniques et/ou pédologiques selon l'arrêté en vigueur démontrant le caractère non humide du terrain.

2.3. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

2.4. Les usages et affectations des sols sont autorisés à condition de vérifier leur situation vis-à-vis des secteurs soumis à un aléa argileux moyen à fort. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées afin de prendre en compte cet aléa.

HABITATION

2.5. Le logement types résidences démontables est autorisé à condition de ne pas constituer l'habitat permanent ou secondaire de leurs utilisateurs.

2.6. Le logement en chambre d'hôtes est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 5 chambres.

2.7. Le logement meublé de tourisme est autorisé à condition d'accueillir une capacité maximale de 7 chambres.

COMMERCE ET D'ACTIVITE DE SERVICE

2.8. Les surfaces de ventes artisanales et commerciales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.9. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.10. Le commerce de gros est autorisé à condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de surface de plancher.

2.11. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé à condition de ne pas constituer de campings et/ou de villages résidentiels de loisirs

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.12 Les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone conformément au code de l'urbanisme. Les nuisances, les déplacements engendrés, les rejets devront être présentés pour justifier de la compatibilité avec le caractère dominant de la zone.

2.13. Les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 200 mètres carrés.

AFFECTATION DU SOL

2.14. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.

2.15. Le sol ne peut être affecté à l'entreposage à l'air libre pour le stockage de biens ou la logistique.

ARTICLE U3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE U4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

4.2 - HAUTEUR

4.2.0. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION OU D'ACTIVITES

4.2.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.4. Annexes contiguës à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.5. Annexes non contiguës à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.6. La hauteur maximale des mâts, pylônes, éoliennes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique
- en retrait d'au moins 5 mètres et maximum 8m par rapport à la limite d'emprise des voies

4.3.2. En cas de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :

- à l'emplacement initial
- à l'alignement des voies publiques ou privées
- en retrait d'au moins 5m et maximum 8m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.3.3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée soit:

- dans le prolongement de la construction principale
- à au moins 5m de l'alignement des voies
- à l'alignement des voies

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.3.5. Toute constructions à usage d'habitation est interdite au-delà de 25 mètres par rapport à l'emprise d'une voie publique ou privée.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations privées et des annexes est autorisée sur une limite séparative au maximum, à condition d'être à condition d'être réalisé par le garage.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.3. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1 et 44.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge minimale (3m de distance entre la construction et la limite séparative), sauf à s'implanter sur une limite séparative.

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES VERANDAS

4.4.5. Les vérandas implantées en façade avant doivent être non visibles ou masquées depuis l'espace public.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m² non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres.

4.5.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante sur une même parcelle ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

En cas de construction nouvelle contiguë à deux constructions existantes sur une même parcelle, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra être inférieure à la construction la plus basse ni être supérieure à la construction la plus haute.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.0. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

5.2.1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

5.2.2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier communal.

5.2.4. La pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.

5.2.5. Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier communal.

5.2.6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

5.2.7. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier communal et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.8. Les volets roulants à caisson extérieur sont autorisés à condition d'être intégrés à la construction.

Les menuiseries devront respecter le nuancier communal.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.9. La suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) en façade avant est interdite.

La pose en façade avant de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade est interdite.

5.2.10. En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions à usage d'habitation en façade avant auront une pente comprise entre 35° et 45° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. Les toitures des constructions neuves et rénovées ne doivent pas être recouvertes par :

- l'aspect tuile canal
- l'aspect tôle ondulée
- toute toiture ne respectant pas le nuancier communal
- les toitures bitumées (type shingle)
- du chaume.

5.2.13. Les panneaux photovoltaïques en façade avant sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

5.2.14. Les fenêtres de toit en façade avant sont autorisées à condition d'être intégrés à la toiture

5.2.15. Les abris de jardin, les piscines couvertes, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.11 et 5.2.12.

CLOTURES

5.2.16. La hauteur des clôtures est limitée à 2m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

5.2.17. Les plaques de béton sont interdites

5.2.18. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE U6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. 20% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règle.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE U7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone U	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement aérien hors garage hors clôture	
Logement collectif	- 1 place par logement minimum - Places visiteurs: 1 place par immeuble collectif	1 place pour 3 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	
	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE U8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès se fera par la voie ne présentant aucune gêne ou danger pour la circulation.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

ARTICLE U9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant est exigé afin de lutter contre le ruissellement des eaux.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « UE »

La zone Ue correspond à des espaces ayant des bâtiments d'intérêt général communaux ou intercommunaux où les réseaux sont présents et suffisants.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans ces orientations définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La localisation schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE UE1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	
	Exploitation forestière	Oui	
Habitation	Habitation	Oui	
	Hébergement	Oui	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui	
	Restauration	Oui	
	Commerce de gros	Oui	
	Services avec accueil de clientèle	Oui	
	Hôtel et tourisme	Oui	
	Cinéma	Oui	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques		Oui
	Local technique public		Oui
	Enseignement, santé, social		Oui
	Art et spectacle		Oui
	Sport		Oui
	Autre Établissement Recevant du Public		Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	
	Entrepôt / Bureau	Oui	
	Congrès/exposition	Oui	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	Oui	
	Dépôts à l'air libre	Oui	
	Remblai des mares / étangs	Oui	

ARTICLE UE2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

TOUTES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

2.1 Sont autorisées les constructions liées à un équipement scolaire et péri-scolaire ainsi que les constructions à usage d'habitation liées à cet équipement.

2.2 Sont autorisées les installations et constructions liées à un équipement sportif, culturel, et/ou de loisirs

2.3 Sont autorisées les constructions liées à un service administratif et/ou technique.

2.4. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doivent être situées à au moins 6m des cours d'eau.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

2.5 Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant sont autorisés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

2.6 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1 Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

4.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres

4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :

- à l'emplacement initial
- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peuvent être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. L'implantation des constructions, des installations publiques et des annexes est autorisée sur les limites séparatives.

4.4.2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

IMPLANTATION DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

4.4.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les articles 44.1, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1 Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

HAUTEUR RELATIVE DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Les constructions nouvelles contiguës à une construction existante ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.2. Il n'est pas fixé de règles.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS

5.2.3. Il n'est pas fixé de règles.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

5.2.4 Il n'est pas fixé de règles.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS

5.2.5. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions auront une pente comprise entre 35° et 45°.

CLOTURES

5.2.6. La hauteur des clôtures est limitée à 2m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

5.2.7. Les plaques de béton sont interdites

5.2.8. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Toutes les constructions et installations ainsi que tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone Ue	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 3 logements
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	3 places par 50m ² de surface de vente (< 100m ²)	1 place pour 10 employés 1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher 1 place pour 10 élèves
Artisanat	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente (> 100m ²)	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant	
Commerces	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	
Etablissements scolaires		

7.1.2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

7.1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. En cas de plusieurs destinations ou sous-destinations, le plus grand nombre de stationnement demandé au regard de l'article 7.1.1 fera office de minimum exigé lors de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers.

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)

8.2.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.

ARTICLE UE9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. En cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

9.0.3. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. Tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en électricité par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'électricité, le pétitionnaire devra justifier de sa capacité à fournir l'énergie requise par la construction par des techniques renouvelables ou par extension de réseau à sa charge.

9.2.2. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment).

LA ZONE « A »

La zone agricole (A) est une zone permettant la construction de bâtiments destinés à l'activité agricole.

ARTICLE A1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites			
Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Oui sous conditions
	Exploitation forestière		Oui sous conditions
Habitation	Habitation		Oui sous conditions
	Hébergement	Oui	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail	Oui	
	Restauration	Oui	
	Commerce de gros	Oui	
	Services avec accueil de clientèle	Oui	
	Hôtel et tourisme	Oui	
	Cinéma	Oui	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques	Oui	
	Local technique public	Oui	
	Enseignement, santé, social	Oui	
	Art et spectacle	Oui	
	Sport	Oui	
	Autre Établissement Recevant du Public	Oui	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui	
	Entrepôt / Bureau	Oui	
	Congrès/exposition	Oui	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	Oui	
	Dépôts à l'air libre	Oui	
	Remblai des mares / étangs	Oui	

SOUS-SECTEUR AZH (ZONE AGRICOLE A DOMINANTE HUMIDE)

1.3 Toute constructions sont interdites.

ARTICLE A2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

2.2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

2.3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis (60m maximum entre l'habitation et les bâtiments d'exploitation). Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route ou un élément naturel.

2.4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).

2.5. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

AUTRE OCCUPATION DU SOL

2.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

2.9. La totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être située à au moins 6m des cours d'eau.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.0 - REGLES GENERALES

4.0.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

4.0.2. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

4.2.3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m à l'égout de toit. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

4.2.4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit et 12 m au faîtage

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

4.2.5. Annexes contigües à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale

4.2.6. Annexes non contigües à la construction principale : la hauteur est limitée à 3m au faîtage et 6m à l'égout de toit.

HAUTEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

4.2.7. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

4.2.8. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :

- 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
- 15m par rapport à une route départementale

4.3.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).

4.3.4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES PISCINES

4.4.2. Les piscines liées aux constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :

- En contiguïté (constructions accolées)
- En maintenant une marge minimale de 4m entre chaque construction

4.5.2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

5.2.2. L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit.

5.2.3. Les bardages sont autorisés

5.2.4. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

5.2.5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

5.2.6. Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public sont interdits.

TOITURES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

5.2.7. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 45°.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

5.2.8. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles mécaniques soit de tuile ayant un aspect ardoise soit de tuile plate.

5.2.9. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés.

5.2.10. Les matériaux métalliques sont autorisés lorsque des contraintes techniques l'imposent.

5.2.11. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

5.2.12. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 5.2.7 et 5.2.8.

CLOTURES

5.2.13. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
- Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques de béton supérieures à 0,5m sont interdites

5.2.14. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

5.2.15. Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

5.2.16. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1 Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'a pas été fixé de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques.

6.2.2. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.

6.2.3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

6.2.4. Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres.

6.2.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Il n'est pas fixé de règle

6.5 - INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

6.5.1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

6.5.2. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné et à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en l'absence de réseau unitaire (réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'assainissement).

6.5.3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

6.5.4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

6.6 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.6.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

ARTICLE A7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2 - MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS PAR DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

7.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Les règles prévues ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes, aux annexes (remises et abris de jardin)
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

8.1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des services d'incendie et de secours
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

8.1.2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

8.1.3. En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).

8.1.4. Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4m.

8.2 - ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

8.2.1. L'accès conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.

8.2.2. L'inconstructibilité due à l'enclavement ne peut être levée que par la production d'une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

8.2.3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie.

8.2.4. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE A9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

9.0.2. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

9.1.2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.3.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

9.3.3. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3.4. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

9.3.5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Une zone naturelle au sens strict (N)
- Une zone naturelle à dominante humide (Nzh)
- Une zone naturelle pour la protection des captages d'eau (Npc)
- Une zone naturelle pour la protection des zones naturelles protégées de type ZNIEFF 1 et 2. (Np)

ARTICLE N1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR NPC

1.2. Toute nouvelle construction est interdite

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE SECTEUR NP

1.3. Toute nouvelle construction est interdite

ARTICLE N2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE N (NATURELLE) ET NZH (ZONE HUMIDE)

2.2. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.

2.3. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.

2.4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

2.5. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - EMPRISE AU SOL

4.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.2 - HAUTEUR

CALCUL DE LA HAUTEUR

4.2.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle. En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

4.2.2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.2.3. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

4.2.4. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES FAÇADES PRINCIPALES

4.3.1. Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et emprises

IMPLANTATION DES SAILLIES ET AUX INTERSECTIONS DES VOIES

4.3.2. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4.1. Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS D'INTERET GENERAL

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

4.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

4.6 - CONTINUITE VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGERE

4.6.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - REGLES VOLUMETRIQUES ALTERNATIVES DES BATIMENTS CONTIGUS

5.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

5.2.1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

5.3 - PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE

5.3.1. Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

5.5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION / SUBMERSION

5.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 - PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

6.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

6.2.1. Il n'est pas fixé de règles.

6.3 - MAINTIEN ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

6.3.1. Les continuités écologiques prévues dans les aménagements routiers doivent être préservées (type passage de faune).

6.4 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

6.4.1. Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant construction devront être préservés pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

6.5 - CONTINUITES ECOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES DES CLOTURES

6.5.1. Les plantations utilisées pour les clôtures ne seront pas mono-spécifiques.

6.5.2. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

ARTICLE N7 – STATIONNEMENT

7.1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS HORS DES VOIES PUBLIQUES

7.1.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

8.0 - DISPOSITIONS GENERALES

8.0.1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.0 - DISPOSITIONS GENERALES

9.0.1. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

9.1 - RESEAUX PUBLICS D'EAU

9.1.1 En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

9.2 - RESEAUX PUBLICS D'ENERGIE ET D'ELECTRICITE

9.2.1. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière. Il en va de même pour les branchements et la desserte interne au terrain.

9.3 - RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF

9.3.1. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

9.4 - IMPERMEABILISATION DU SOL, EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

9.4.1. Il n'est pas fixé de règles.

9.5 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

9.5.1. Il n'est pas fixé de règles.

NUANCIER COMMUNAL DE LA COMMUNE DE ROMAIN

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	33
TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES	34
1- LA TOITURE (REFERENCE DES TEINTES : TSC).....	34
2- LA FACADE (REFERENCE DES TEINTES : TSC)	35
3- LES MENUISERIES (REFERENCE DES TEINTES : TSC).....	36
4- LES BARDAGES (REFERENCES DES TEINTES : TSC)	37

PREAMBULE

Le nuancier est applicable à la zone urbaine exceptés pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Concernant le choix des peintures et des matériaux, les teintes des fabricants doivent être sélectionnées au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal. Les teintes choisies pour les différents éléments de la construction (toiture, bardage, façade, menuiseries...) doivent être indiquées sur le permis de construire selon les références du nuancier communal (et non celles des fabricants)

Exemple pour la façade : Fc 01

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix des matériaux et couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose. Un édifice fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes. Suite à la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction. A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance "ton sur ton" (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés. Influencé par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction doit s'appréhender élément par élément dans un processus allant du général au particulier :

- **Prise en compte de l'environnement naturel**
- **Prise en compte des teintes des édifices voisins**
- **Choix de la couleur de toiture**
- **Choix de la couleur de façade**
- **Choix de la couleur des menuiseries**
- **Choix de la couleur du bardage et / ou des différents éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons, ferronneries...)**

Accords de couleurs en Ton sur ton : Déclinée en valeur et en saturation, (du clair au foncé et de la couleur pure au gris), une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir à la coloration de l'ensemble d'une construction. Sont ici présentés des exemples de coloration dans la nuance d'une habitation pour laquelle la toiture, le fond de façade et les menuiseries sont choisis autour d'une même couleur (jaune, rose, beige - marron et bleu, vert, ocre). Une coloration en camaïeu atténue le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés, adoucit l'aspect de la construction et concourt à son intégration discrète dans le paysage.

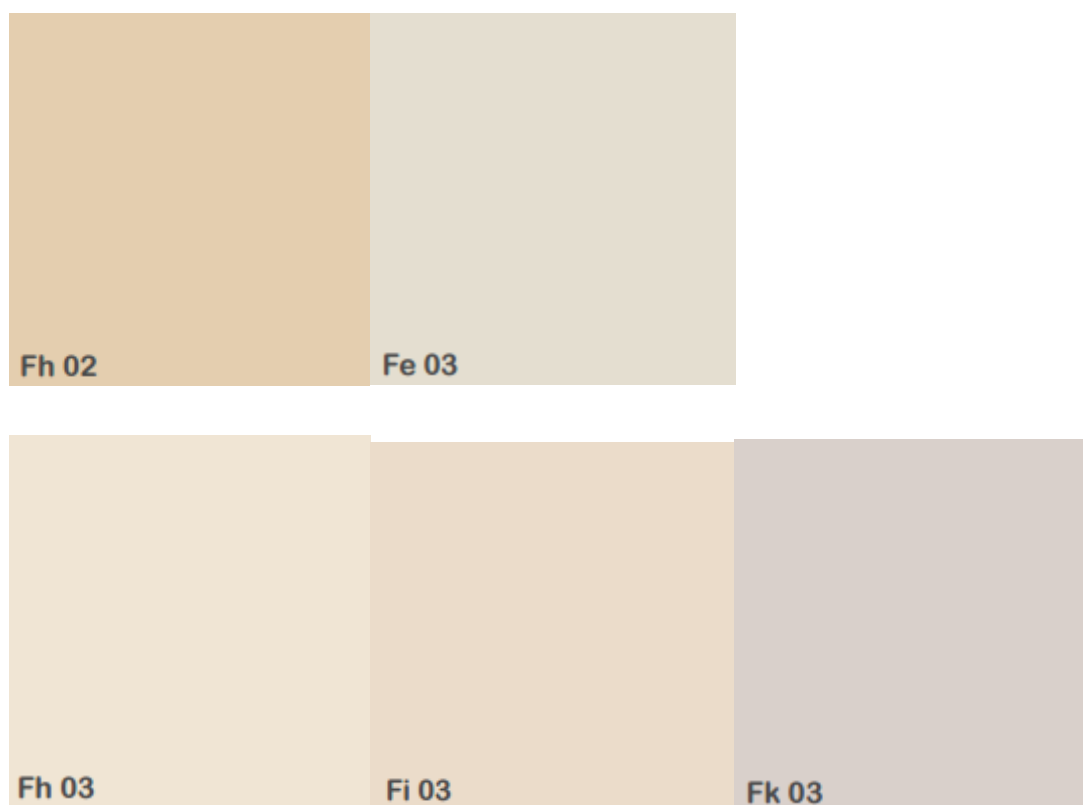
TEINTES POUR LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

1- LA TOITURE (REFERENCE DES TEINTES : TSC)



T01 = Bison (27.15.24) - T02 = Bleu gris (180.06.25) - T03 = zinzolin (05.16.33) - T04 = Lie-de-vin (357.31.29) - T07 = Brun rouge (08.38.32) - T09 = Sépia (17.48.51) T06 = Terra Cotta (20.58.39) – Th08 = Tomette (13.58.40)

2- LA FACADE (REFERENCE DES TEINTES : TSC)



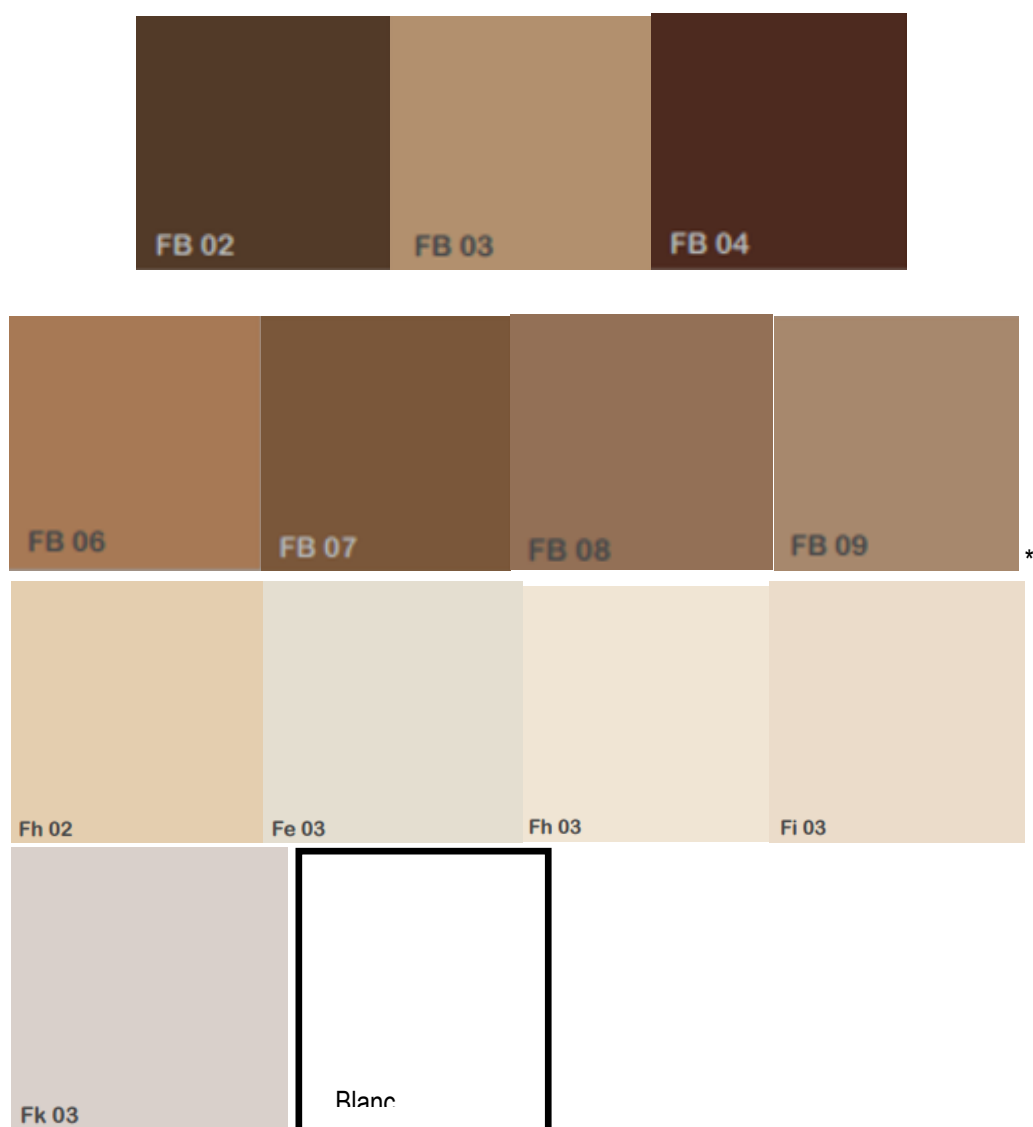
Fe03 = Mars clair (44.08.89) – Fh02 = Sable moyen (34.22.89) – Fh03 = sable clair (34.11.94) – Fi03 = sorbet clair (30.13.92) – Fk03 = Tourterelle claire (18.06.85)

3- LES MENUISERIES (REFERENCE DES TEINTES : TSC)



Blanc - M13 = Brou de Noix (25.49.32) – M14 = Lavallière (25.50.47) – M15 = Chamois (25.40.57) – M21 = Réglisse (18.23.22) – M29 = Goudron (200.06.20) – Amazonie (163.21.26) – M02 = Gris perle (210.01.64)

4- LES BARDAGES (REFERENCES DES TEINTES : TSC)



FB02 = Brou de noix (25.49.32) – FB03 = Bouleau (30.37.70) – FB04 = Bismarck (12.56.31) – FB06 = Camel (25.47.65) – FB07 = Lavallière (25.50.47) – FB08 = Chamois (25.40.57) – FB09 = Grège (25.34.66) - Fe03 = Mars clair (44.08.89) – Fh02 = Sable moyen (34.22.89) – Fh03 = sable clair (34.11.94) – Fi03 = sorbet clair (30.13.92) – Fk03 = Tourterelle claire (18.06.85) - Blanc