

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

## RÈGLEMENT

### Plan local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil municipal en date du 14 mai 2025
  - Approbation du PLU en Conseil municipal en date du 21 janvier 2026
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 21 janvier 2026*

### Révisions et modifications :

- ...
- ...

Référence : 49120



# SOMMAIRE

---

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
liste des destinations et sous destinations .....	14
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
Règlement de la zone UA.....	19
Règlement de la zone UB.....	28
Règlement de la zone UC.....	36
Règlement de la zone UD.....	45
Règlement de la zone UX.....	54
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	61
Règlement de la zone 1AU.....	62
Règlement de la zone 1AUX.....	70
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	76
Règlement de la zone A .....	77
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	88
Règlement de la zone N .....	89
Règlement de la zone Neco .....	99
Règlement de la zone Nt.....	106

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

## DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

---

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de la santé Publique
  - Le Code Civil
  - Le Code de la Construction et de l'Habitation
  - Le Code de la Voirie Routière
  - Le Code Général des Collectivités Territoriales
  - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
  - Le Code Forestier
  - Le Code du Patrimoine
  - Le Code de l'Environnement
  - Le Code Minier
  - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
  - Les autres législations et réglementations en vigueur

- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UX**  
(articles– R.151-18 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter ».

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones urbaines : 1AU, 1AUX**

(articles– R.151-20)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, An**

(articles– R.151-22 – R.151-23)

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, NL, Neco, Nt**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

#### DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

---

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions\* avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### DG 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

---

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

## DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

---

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

*Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.*

La commune s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

## DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

---

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

## DG 8 – PERMIS DE DÉMOLIR

---

En application de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

## DG 9 – DÉCLARATION PRÉALABLE

---

Conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

**Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.**

## DG 10 – DÉROGATION AUX RÈGLES D'IMPLANTATION

---

Au titre des articles L 152-5 et R 152-5 du Code de l'Urbanisme il est rappelé que :

Art L 152-5

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

*1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

*2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

*3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent Code. »

Art R152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

---

## DG 11 – RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES CARAVANES

---

### **Article R111-41 du Code de l'Urbanisme**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Article R111-42 du Code de l'Urbanisme**

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du Tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

### **Article R111-47 du Code de l'Urbanisme**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Article R111-48 du Code de l'Urbanisme**

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code Forestier.

---

## DG 12 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

---

Les continuités écologiques donnent lieu à la mise en place de plusieurs sous-trames identifiées sur le règlement graphique.

Leur protection est assurée par des outils mobilisés dans le règlement graphique et écrit. Ces secteurs sont délimités dans le règlement graphique au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. Dans ces secteurs, les projets de travaux, installations et aménagements sont soumis à déclaration préalable, par application de l'article R421-23 h. CU ;

## DG 13 - CLÔTURES

---

### Article L372-1

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

## DG 14 – NUANCIERS

---

Les nuanciers ci-après s'appliquent aux façades, menuiseries et tuiles.

Concernant les teintes des façades et tuiles le projet devra s'en approcher le plus possible.

Concernant les couleurs RAL pour les menuiseries, celles-ci sont à respecter strictement.

Nuancier façades







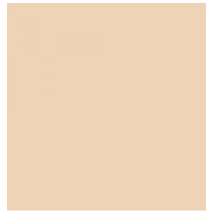
**Menuiseries (RAL) :**



1001 Beige



1013 Blanc perlé



1015 Ivoire clair



8011 Brun noisette



8014 Brun sépia



8015 Marron



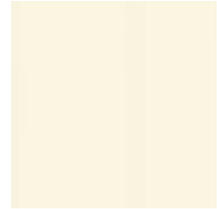
8016 Brun acajou



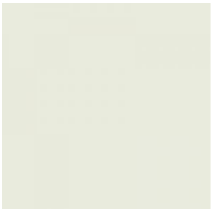
8017 Brun chocolat



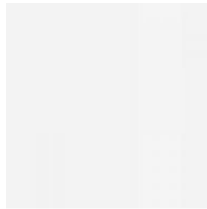
8019 Brun gris



9001 Blanc crème



9002 Blanc gris



9003 Blanc de  
sécurité



9010 Blanc pur



9006 Aluminium  
blanc



9007 Aluminium gris

ou 9016 Blanc (hors  
secteur ABF)



9018 Blanc papyrus



7000 Gris petit-gris



7001 Gris argent



7004 Gris de sécurité



7005 Gris souris



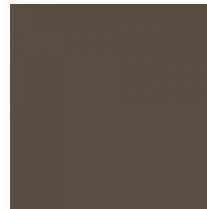
7009 Gris vert



7011 Gris fer



7012 Gris basalte



7013 Gris brun



7015 Gris ardoise



7016 Gris anthracite



7021 Gris noir



7022 Gris terre d'ombre



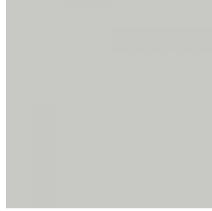
7024 Gris graphite



7026 Gris granit



7031 Gris bleu



7035 Gris clair



7037 Gris poussière



7040 Gris fenêtre



7046 Telegri 2

**Nuancier tuiles :**

**SAINTE FOY OMEGA 10**



**Rouge**



**Rouge Nuance**



**Vieilli Nuance**

**MONIER GALLEANE 10**

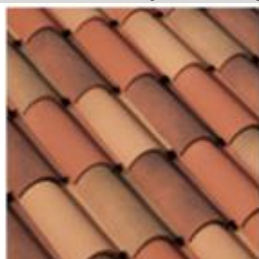


Rouge Syrah



Rouge Vieilli

**Coloris acceptés uniquement hors périmètre ABF**



Cuivre



Authentique



Vieux toits

## DG 15 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES VOIRIES DÉPARTEMENTALES

Il convient de rappeler qu'une concertation est indispensable entre la Commune et le gestionnaire de voirie pour gérer les débouchés sur les routes départementales.

- Les débouchés devront avoir les caractéristiques suffisantes (largeur de voie, rayons de raccordement notamment) pour assurer l'ensemble des mouvements entrants et sortants sans compromettre la sécurité de l'ensemble des usagers ni entraîner de gêne à la circulation en transit sur les routes départementales. La position de l'accès doit tenir compte de la géométrie de la route départementale afin de s'éloigner des virages. Les accès sur giratoires existants nécessitent des vérifications sur la capacité et la géométrie à produire pour une validation du Département ;
- L'accès sur les routes départementales n'est pas acquis si des accès sur voies communales sont également prévus. De plus, le règlement de voirie permet de limiter le nombre d'accès à un par tènement ;
- Il est souhaitable que les limites d'agglomération correspondent à l'évolution de l'urbanisation, en lien avec la problématique des cheminements mode doux le long des routes départementales, hors agglomération ;
- Les manœuvres de retournement devront se faire sur les tènements. Les manœuvres en marche arrière directement sur la chaussée sont à proscrire ;
- Si un aménagement routier est nécessaire, il sera à la charge de la Commune ou de l'aménageur. Ainsi, préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme considérée, la Commune ou l'aménageur transmettra pour approbation aux services du Département, un avant-projet de l'aménagement de la voie de desserte et de son débouché sur la route départementale ;
- Les dégagements de visibilité au débouché des carrefours (ou des accès) devront être respectés, notamment par la suppression des haies gênantes ou le remodelage des talus le cas échéant. Les guides techniques édités par le SETRA et le CERTU seront pris en références ;
- L'implantation des clôtures ou des haies végétales en façade des routes départementales ainsi que la création de places de stationnement proches de la chaussée ne doivent pas compromettre la visibilité au droit du débouché des accès (ou des carrefours) ;
- Le pétitionnaire devra prendre en charge la réalisation et l'entretien des dispositifs qu'il jugerait nécessaires de mettre en place sur sa propriété pour la protéger contre les éventuelles sorties de route des véhicules circulant sur la route départementale. En l'absence d'autre solution, ces dispositifs pourront être implantés sur le domaine public routier après consultation du gestionnaire de la route concernée. Dans ce cas les dispositifs projetés devront être conformes à la réglementation et aux exigences du gestionnaire, en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- De manière générale, tout projet en interface avec le domaine public routier départemental devra être étudié en concertation avec les services de la direction des mobilités du Département, et faire l'objet, le cas échéant, d'une convention d'aménagement avant réalisation des travaux. En particulier, pour les aménagements de traversée d'agglomération, il convient d'associer les services du Département le plus en amont possible afin de connaître leurs prescriptions en fonction du type de réseau.

## DG 16 – LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES À PRIVILÉGIER

<b>Haies arbustives</b>	<i>Acer campestre (érable champêtre)</i>
	<i>Cornus sanguinae (cornouiller sanguin)</i>
	<i>Corylus avellana (noisetier commun)</i>
	<i>Ligustrum vulgare (troène commun)</i>
	<i>Prunus spinosa (prunellier)</i>
	<i>Viburnum lantana (viorne lantane)</i>

<b>Haies arborées</b>	<i>Acer campestre (érable champêtre)</i>
	<i>Carpinus betulus (charme commun)</i>
	<i>Fraxinus excelsior (frêne commun)</i>
	<i>Quercus robur (chêne pédonculé)</i>
<b>Bande boisée</b>	<i>Cornus sanguinae (cornouiller sanguin)</i>
	<i>Corylus avellana (noisetier commun)</i>
	<i>Euonymus europaeus (fusain d'Europe)</i>
	<i>Sambucus nigra (sureau noir)</i>
	<i>Sorbus aucuparia (sorbier des oiseleurs)</i>
<b>Ripsisylves</b>	<i>Viburnum lantana (viorne lantane)</i>
	<i>Acer campestre (érable champêtre)</i>
	<i>Abius glutinosa (aulne glutineux)</i>
	<i>Fraxinus excelsior (frêne commun)</i>
	<i>Populus nigra (peuplier noir)</i>

## LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

## Destinations et sous destinations

<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	<i>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</i>
	Exploitations forestières	<i>Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
<b>Habitation</b>	Logement	<i>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	Hébergement	<i>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>

<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<i>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</i>
	Restauration	<i>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</i>
	Commerce de gros	<i>Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i>
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	<i>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</i>
	Cinéma	<i>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</i>
	Hôtel	<i>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</i>
	Autre hébergement touristique	<i>Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</i>

<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i>
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	<i>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les</i>

		<i>équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i>
	Salles d'art et de spectacles	<i>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i>
	Équipement sportif	<i>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i>
	Lieu de culte	<i>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</i>
	Autres équipements recevant du public	<i>Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</i>

<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<i>Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>
	Entrepôt	<i>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</i>
	Bureau	<i>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</i>
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</i>

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg autour de la place centrale et de l'école, dans laquelle une densité et une hauteur importantes sont possibles. Cette zone offre une diversité des fonctions.

**La zone UA est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtel		X	
	Autre hébergement touristique		X	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipement sportif		X	
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « Logement », les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 3 annexes maximum. La taille des bassins de piscine est limitée à 32 m<sup>2</sup>. Les carports sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.

Pour les sous destinations « Artisanat et commerce de détail », les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, et ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour les sous destinations « Activité de services avec accueil d'une clientèle », les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Pour la sous destination « Salle d'art et de spectacles », les constructions sont autorisées dans la mesure où les capacités de stationnement sont suffisantes et que la localisation ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

Les dépôts de matériaux ou de véhicules sont interdits.

**ARTICLE UA 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Dans les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R 151-37-4° du Code de l'Urbanisme, le rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce de détail existant devra conserver sa vocation.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE UA 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

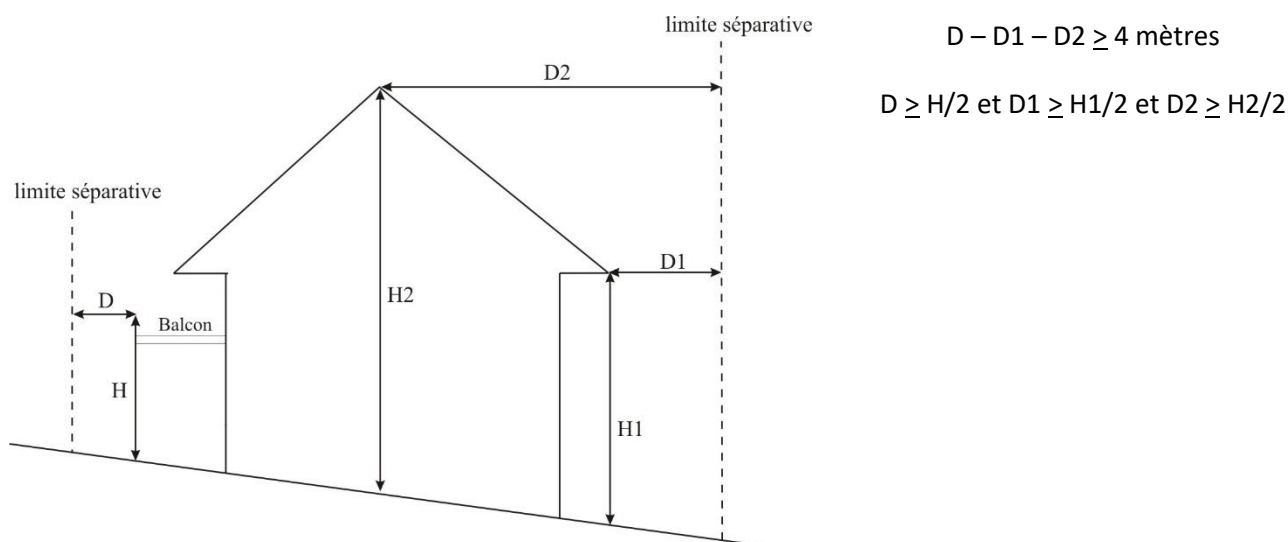
Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 2 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 2 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente, ou pour les annexes et extension d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres,
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons d'adaptation des constructions aux risques inondation, les hauteurs principales sont majorées d'un mètre par rapport au terrain naturel, sur les secteurs concernés par la zone bleue du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

**Coefficient d’emprise au sol :**

Non réglementé

**ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Adaptation de règles volumétriques :**

L’implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement bâti et en s’y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l’utilisation d’énergie.

**Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s’adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d’un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l’intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l’écoulement des eaux.

Les déblais et remblais (talus, soutènement, enrochement) doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

**B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s’imposent, les prescriptions suivantes s’appliquent :

Les clôtures doivent être d’aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux.

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D’une grille ou d’un grillage
- D’un muret d’une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d’une grille, d’un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l’autorité compétente en fonction de la nature particulière de l’installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l’identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

**C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l’article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages bois devront rester de teinte naturelle.

L'utilisation des bardages métalliques est autorisée comme matériau de façade pour les annexes et pour un tiers maximum de la superficie des façades. Les bardages métalliques devront respecter le nuancier des façades ou des menuiseries.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

### **2) Toitures**

Les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge (nuancier).

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

### **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux carports, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone UA est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public. Les travaux de restauration devront respecter l'aspect initial de la construction ou de l'élément identifié.

<p><b>La Halle</b> <b>Route des Sorbiers</b></p> <p>Les travaux devront assurer la protection de la construction dans sa volumétrie actuelle. Les travaux d'entretien et de réfection veilleront à conserver l'aspect de la toiture et l'aspect actuel des façades murs de briques et galets</p>	
<p><b>Croix</b> <b>Chemin de la Croix</b></p> <p>La croix sera conservée à son emplacement actuel sauf impératif technique ou de sécurité. Les travaux de restauration assureront la préservation de la croix dans son état actuel.</p>	

Les espaces verts, identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, doivent conserver leur caractère végétalisé. A ce titre aucune construction est autorisée. Seul le mobilier urbain démontable est autorisé : bancs, tables, jeux pour enfants. Les arbres présents doivent être conservés, sauf impératif sanitaire ou de sécurité publique avéré. Seuls les travaux nécessaires aux services publics et de prévention du risque inondation sont autorisés.

### **ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

- Non règlementé

#### **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales et adaptées aux conditions pédoclimatiques pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

- *Secteurs de « zones humides » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration ou à la valorisation des zones humides et à l'entretien comme au bon fonctionnement des ouvrages de rétention participant à la prévention des inondations dans le cadre de la GEMAPI, sont autorisés. En dehors de ces cas particuliers, aucun drainage, assèchement, ou remblai de zone humide n'est autorisé. La valorisation des zones humides, lorsqu'elle est nécessaire, se limitera à l'aménagement de petits cheminements naturels et non imperméabilisés ainsi qu'à l'installation de mobilier pédagogique.

- *Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

## **ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Seuls les stationnements extérieurs et les parcs de stationnement en souterrain ou en rez-de-chaussée des constructions des opérations d'habitat collectif sont recensés. Les garages fermés ne sont pas pris en compte dans le nombre de place de stationnement.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places par logement minimum.
- Pour les créations de logements dans les bâtiments existants, 1 place de stationnement minimum par logement créé.
- Pour les constructions à usage économique, il est demandé une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup> et, pour celles situées en extérieur, un dégagement de 15 m<sup>2</sup> pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Dans le cas de stationnement extérieurs, elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

L'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées devra être parfaitement justifiée.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

## **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

## **ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>1</sup>.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour

---

<sup>1</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.

- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment, il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, dimensionnée d'un volume minimal de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>.

Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

#### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à deux secteurs d'habitat denses. Il comporte des opérations d'habitat collectif, groupé et individuel.

**La zone UB est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions\* dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « Logement », les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 3 annexes maximum. La taille des bassins de piscine est limitée à 32 m<sup>2</sup>. Les carports sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.

Pour les sous destinations « Activité de services avec accueil d'une clientèle », les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ne devront pas occasionner de rejets polluants, ni créer de nuisances incompatibles avec l'habitat.

**Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

Les dépôts de matériaux ou de véhicules, non liés à une activité économique autorisée, sont interdits.

**ARTICLE UB 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE UB 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

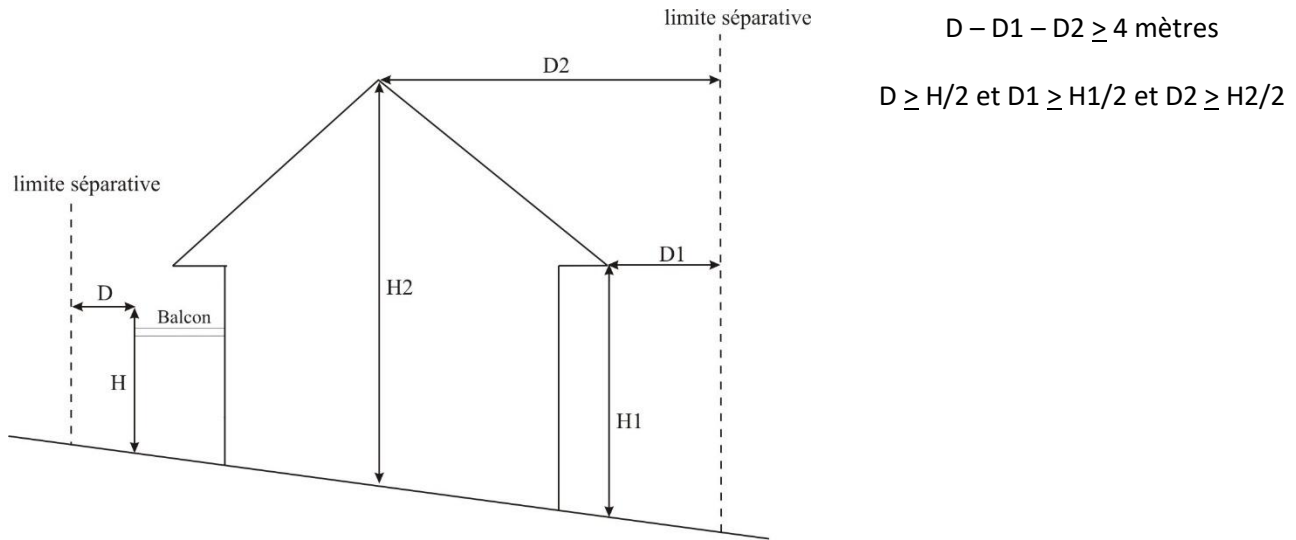
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.

- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 9 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

### **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

#### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

#### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

##### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

## **2) Toitures**

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessible sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

## **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone UB est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Les espaces verts, identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, doivent conserver leur caractère végétalisé. A ce titre aucune construction est autorisée. Seul le mobilier urbain démontable est autorisé : bancs, tables, jeux pour enfants. Les arbres présents doivent être conservés, sauf impératif sanitaire ou de sécurité publique avéré. Seuls les travaux nécessaires aux services publics et de prévention du risque inondation sont autorisés.

## **ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre :

- Pour une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum,
- **Et** pour toutes les parcelles accueillant des constructions y compris celles issues d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de :
  - 30% minimum pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
  - 40% minimum pour l'habitat collectif ou intermédiaire.

### **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

- *Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

## **ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Seuls les stationnement extérieurs et les parcs de stationnement en souterrain ou en rez-de-chaussée des constructions des opérations d'habitat collectif sont recensés. Les garages fermés ne sont pas pris en compte dans le nombre de place de stationnement.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places par logement minimum.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de deux logements en plus des stationnements résidentiels.
- Pour les créations de logements dans les bâtiments existants, 1 place de stationnement minimum par logement créé.
- Pour les autres constructions, il est demandé une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de stationnement extérieurs, les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup> et un dégagement de 15 m<sup>2</sup> pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

L'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées devra être parfaitement justifiée.

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

##### B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

## **ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>2</sup>.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

---

<sup>2</sup> Elément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond au tissu majoritairement pavillonnaire qui s'est développé à partir du bourg historique de Frans. Le bâti peut être ancien mais à continuer à se densifier sous forme pavillonnaire.

**La zone UC est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « Logement », les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 3 annexes maximum. La taille des bassins de piscine est limitée à 32 m<sup>2</sup>. Les carports sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.

Pour les sous destinations « Activité de services avec accueil d'une clientèle », les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

Les dépôts de matériaux ou de véhicules sont interdits.

**ARTICLE UC 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE UC 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

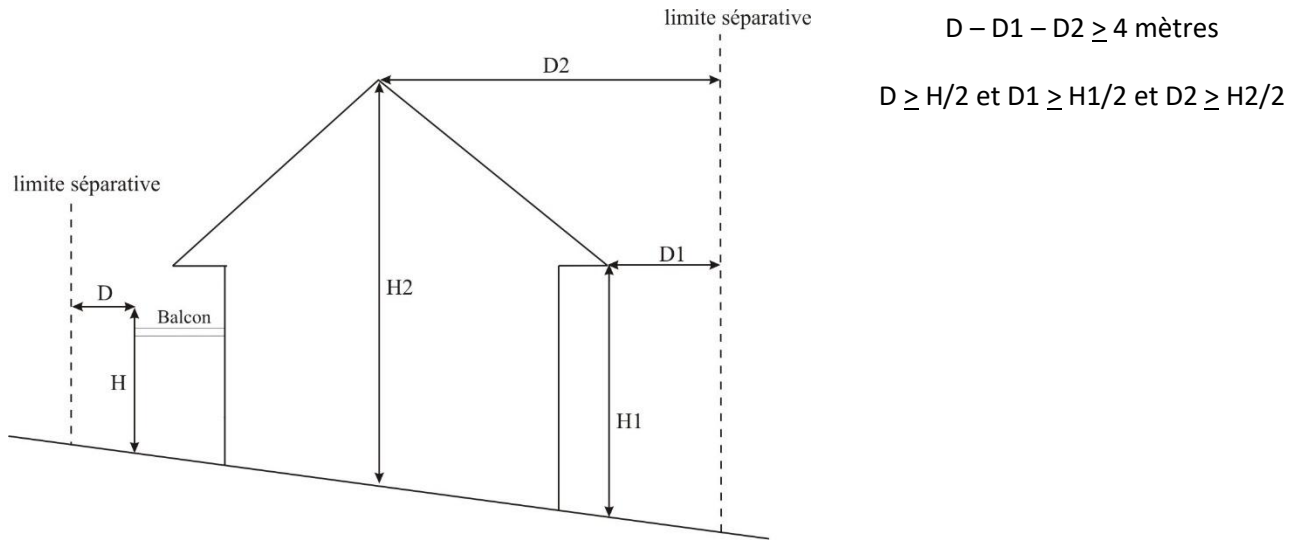
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.

- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons d'adaptation des constructions aux risques inondation, les hauteurs principales sont majorées d'un mètre sur les secteurs concernés par la zone bleue du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum.

## **ARTICLE UC 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

### **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

#### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

#### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### 1) Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

### 2) Toitures

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessible sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

### 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone UC est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public. Les travaux de restauration devront respecter l'aspect initial de la construction ou de l'élément identifié.

<p><b>La Halle</b> <b>Route des Sorbiers</b></p> <p>Les travaux devront assurer la protection de la construction dans sa volumétrie actuelle. Les travaux d'entretien et de réfection veilleront à conserver l'aspect de la toiture et l'aspect actuel des façades murs de briques et galets</p>	
<p><b>Ancienne école</b> <b>Rue du Creuzat</b></p> <p>Tous les travaux réalisés sur la construction devront respecter la composition originale des façades (forme et organisation des ouvertures). Le soubassement en pierres devra rester apparent.</p>	

Les espaces verts, identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, doivent conserver leur caractère végétalisé. A ce titre aucune construction est autorisée. Seul le mobilier urbain démontable est autorisé : bancs, tables, jeux pour enfants. Les arbres présents doivent être conservés, sauf impératif sanitaire ou de sécurité publique avéré. Seuls les travaux nécessaires aux services publics et de prévention du risque inondation sont autorisés.

### **ARTICLE UC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre :

- Pour une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de 10% minimum,
- **Et** pour toutes les parcelles accueillant des constructions y compris celles issues d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de :
  - 30% minimum pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
  - 40% minimum pour l'habitat collectif ou intermédiaire.

### **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

- *Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du CU*

Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration ou à la valorisation des zones humides et à l'entretien comme au bon fonctionnement des ouvrages de rétention participant à la prévention des inondations dans le cadre de la GEMAPI, sont autorisés. En dehors de ces cas particuliers, aucun drainage, assèchement, ou remblai de zone humide n'est autorisé. La valorisation des zones humides, lorsqu'elle est nécessaire, se limitera à l'aménagement de petits cheminements naturels et non imperméabilisés ainsi qu'à l'installation de mobilier pédagogique.

- *Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique, avéré, sont autorisées.

- *Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

### **ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Seuls les stationnements extérieurs et les parcs de stationnement en souterrain ou en rez-de-chaussée des constructions des opérations d'habitat collectif sont recensés. Les garages fermés ne sont pas pris en compte dans le nombre de place de stationnement.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places par logement minimum.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de deux logements en plus des stationnements résidentiels.
- Pour les créations de logements dans les bâtiments existants, 1 place de stationnement minimum par logement créé.
- Pour les autres constructions, il est demandé une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de stationnement extérieurs, les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup> et un dégagement de 15 m<sup>2</sup> pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

L'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées devra être parfaitement justifiée.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UC 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

#### B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### ARTICLE UC 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

## **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

## **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

## **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond au bâti pavillonnaire plus éloigné et pentu du bourg historique, ainsi qu'au quartier des Bruyères. La vocation de la zone est de permettre une densification raisonnée, en cohérence avec le caractère excentré et la topographie plus complexe des secteurs concernés.

**La zone UD est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**La zone UD est concerné par un secteur susceptible d'être affecté par des mouvements de terrain.**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UD 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la sous destination « Logement », les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 3 annexes maximum. La taille des bassins de piscine est limitée à 32 m<sup>2</sup>. Les carports sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.

Pour les sous destinations « Activité de services avec accueil d'une clientèle », les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour la sous destination « industrie », les extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

Sur le secteur susceptible d'être affecté par des mouvements de terrain et identifié au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, seuls les travaux nécessaires à la gestion et à la protection des constructions existantes sont autorisés.

**Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

Les dépôts de matériaux ou de véhicules sont interdits.

**ARTICLE UD 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE UD 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

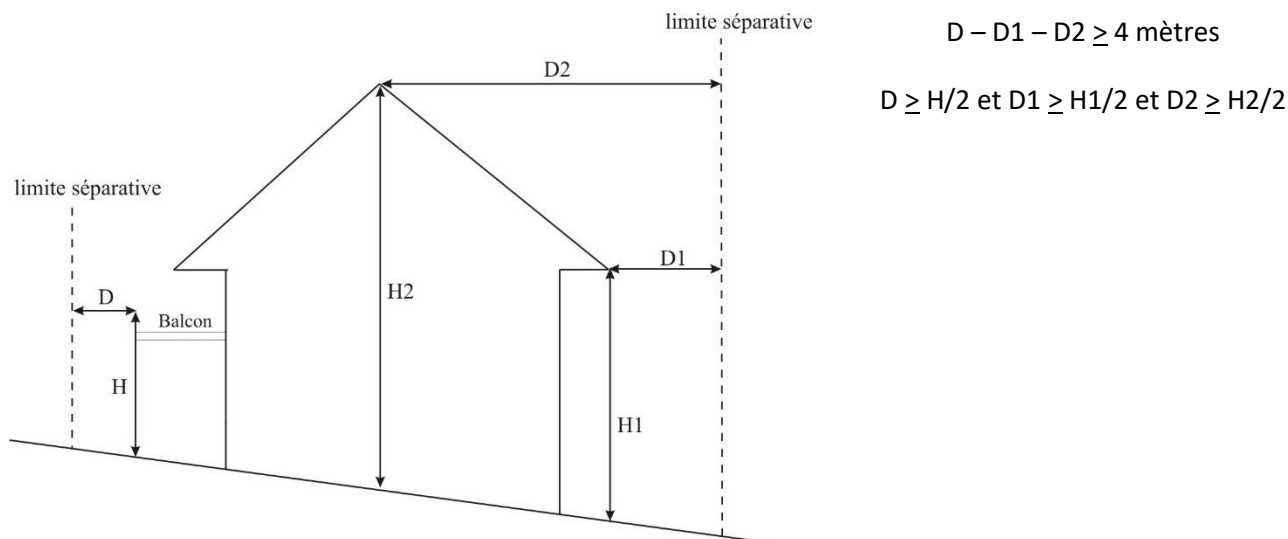
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.

- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons d'adaptation des constructions aux risques inondation, les hauteurs principales sont majorées d'un mètre sur les secteurs concernés par la zone bleue du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% maximum.

Dans le secteur identifié au titre des risques, chemin des Fourvières, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20% maximum

## **ARTICLE UD 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

### **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

#### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

#### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### 1) Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

### 2) Toitures

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessible sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

### 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.



#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone UD est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

**Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

<p><b>La Jonchère</b>          Elévation latérale et détail de la porte d'entrée avec statuette de la vierge dans une niche          Les travaux d'entretien et de restauration de la façade assureront le maintien de cet élément matrimonial dans son emplacement actuel.</p>	
<p><b>La Ferme de la Poyat</b>          Aucune extension extérieure ne devra modifier l'organisation des bâtiments formant un ensemble bâti continu organisé autour d'une cour carrée. Seules des extensions limitées sur les façades intérieures à la cour pourront être autorisées dans la mesure où elles ne dénaturent pas la cour par leur aspect ou leur volumétrie.</p>	

Les espaces verts, identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, doivent conserver leur caractère végétalisé. A ce titre aucune construction est autorisée. Seul le mobilier urbain démontable est autorisé : bancs, tables, jeux pour enfants. Les arbres présents doivent être conservés, sauf impératif sanitaire ou de sécurité publique avéré. Seuls les travaux nécessaires aux services publics et de prévention du risque inondation sont autorisés.

**ARTICLE UD 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre :

- Pour une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de 20% minimum,
- Et pour toutes les parcelles accueillant des constructions y compris celles issues d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de :
  - 40% minimum pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
  - 50% minimum pour l'habitat collectif ou intermédiaire.

**Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

**Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :****- Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du CU**

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique, avéré, sont autorisées.

**- Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU**

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

**- « Eléments remarquables du Paysage » protégés au titre de l'article L151-23 du CU**

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré, ainsi que pour la gestion et l'entretien des ouvrages de rétention d'eau pluviale, sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

**ARTICLE UD 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Seuls les stationnement extérieurs et les parcs de stationnement en souterrain ou en rez-de-chaussée des constructions des opérations d'habitat collectif sont recensés. Les garages fermés ne sont pas pris en compte dans le nombre de place de stationnement.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- \* Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places par logement minimum.
- \* Pour les créations de logements dans les bâtiments existants, 1 place de stationnement minimum par logement créé.
- \* Pour les constructions à usage économique, il est demandé une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas de stationnement extérieurs, les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup> et un dégagement de 15 m<sup>2</sup> pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

L'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées devra être parfaitement justifiée.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE UD 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

#### **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### **ARTICLE UD 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>4</sup>.

#### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus filtre à sable drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

---

<sup>4</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone à vocation économique du Pardy. Elle est uniquement destinée à l'accueil d'activités économique et de services nécessaires à leur fonctionnement.

**La zone UX est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**ARTICLE UX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Non règlementé

**ARTICLE UX 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE****Mixité au sein d'une construction\* ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions\* :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UX 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

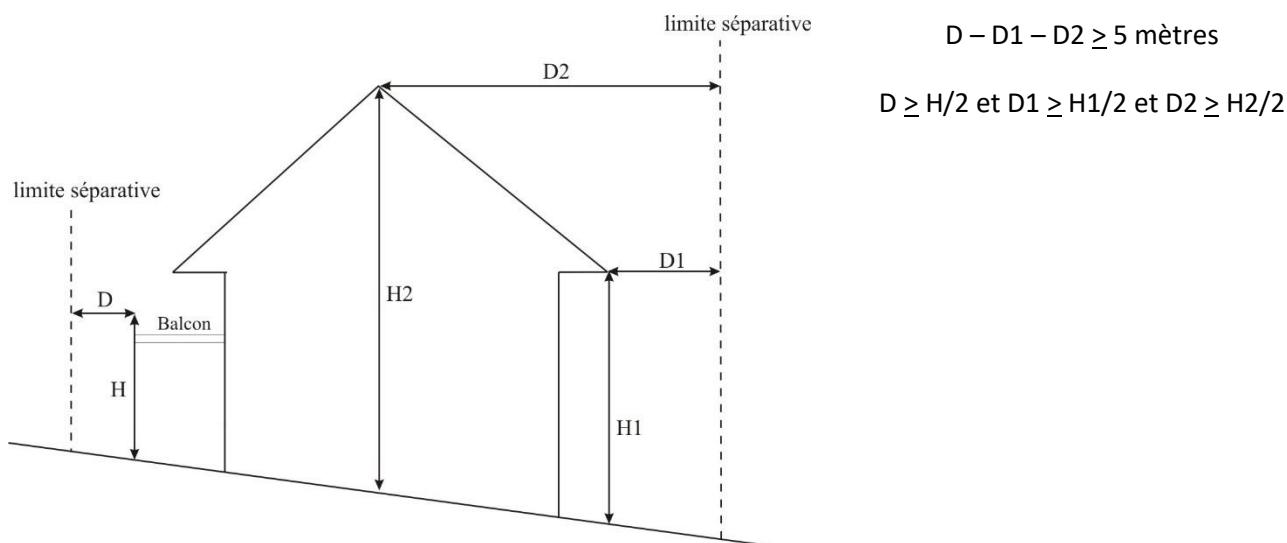
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies. Ce recul est porté à 10 mètres le long de la route départementale 904.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative s'il s'agit des limites internes de la zone UX ou dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.
- soit en retrait avec un minimum de 5 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**Implantation sur une même propriété :**

Non règlementé

**Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Non règlementé

**ARTICLE UX 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

**Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les merlons sont interdits.

**B. CLÔTURES**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront composées d'une grille ou d'un grillage.

Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

**C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les teintes des façades ne doivent pas être de couleur brillantes, agressives. Les couleurs blanche et noire sont proscrites en façade.

Les façades enduites devront respecter le nuancier des façades de l'article DG 14 du présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée.

Les façades végétalisées sont autorisées.

### **2) Toitures**

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit.

### **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone UX est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Non réglementé

## **ARTICLE UX 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,

- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre de 10% minimum.

#### **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Un rideau de végétation d'essence locale et variée, d'une hauteur suffisante, est imposé en limite Ouest de la zone, pour limiter le vis-à-vis avec les zones habitées.

Les marges de reculement en façade sur la RD 904 et la voie de desserte interne seront végétalisées et plantées d'arbres ou d'arbustes.

#### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

- « *Éléments remarquables du Paysage* » protégés au titre de l'article L151-23 du CU

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état :

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré, ainsi que pour la gestion et l'entretien des ouvrages de rétention d'eau pluviale, sont autorisées.

### **ARTICLE UX 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des entreprises.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ;

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise (équipes et horaires), ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement.

A titre indicatif, seront aménagés :

- pour les activités industrielles, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux et parties bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour le logement de surveillance, deux places de stationnement,
- pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 12 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, séminaires ou réception,
- un local ou espace abrité et protégé pour les vélos.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UX 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucune manœuvre ne doit être effectuée sur la voie public pour accéder à la parcelle.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

## **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UX 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>5</sup>. Elle devra faire l'objet d'une demande auprès des administrations concernées.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique et au règlement d'assainissement collectif en vigueur, les rejets d'effluents autres que domestiques sont soumis à autorisation.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, notamment les aires de stationnement et les voiries et aires de retournement et aires de desserte, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Des prescriptions particulières de traitement des eaux pluviales peuvent être imposées conformément aux dispositions au règlement d'assainissement collectif.

---

<sup>5</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

En cas de perméabilité limitée ou nulle, un dispositif de rétention des eaux pluviales avant rejet au réseau à débit limité est accepté. Une gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que les systèmes à ciel ouverts doivent être privilégiés.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

#### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est un secteur aujourd'hui insuffisamment desservi pour accueillir une opération d'urbanisme répond aux objectifs de densité bâtie attendus. La zone est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. **L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « Logement », les annexes sont limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 3 annexes maximum. La taille des bassins de piscine est limitée à 32 m<sup>2</sup>. Les carports sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.

**Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :**

Les dépôts de matériaux ou de véhicules sont interdits.

**ARTICLE 1AU 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

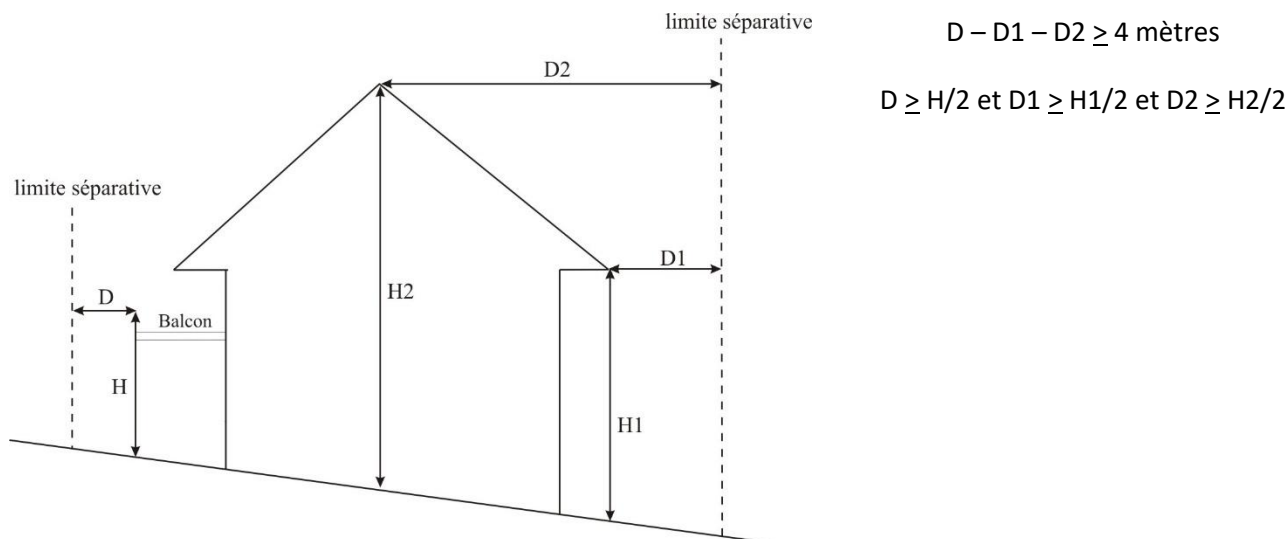
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.

- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum.

### **ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

## **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

#### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

## 2) Toitures

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessible sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

## 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

Non réglementé

### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,

- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre :

- Pour une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de 20% minimum,
- **Et** pour toutes les parcelles accueillant des constructions y compris celles issues d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient de pleine terre est de :
  - 30% minimum pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
  - 40% minimum pour l'habitat collectif ou intermédiaire.

#### **Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

#### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

Non règlementé

### **ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Seuls les stationnements extérieurs et les parcs de stationnement en souterrain ou en rez-de-chaussée des constructions des opérations d'habitat collectif sont recensés. Les garages fermés ne sont pas pris en compte dans le nombre de place de stationnement.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- \* Pour les constructions neuves à usage d'habitation, 2 places par logement minimum.

Dans le cas de stationnement extérieurs, les places de stationnement auront une superficie minimum de 12,50 m<sup>2</sup> et un dégagement de 15 m<sup>2</sup> pour chaque place afin qu'elles soient effectivement fonctionnelles. Elles seront traitées de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

L'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement demandées devra être parfaitement justifiée.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 1AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

## **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

## **ARTICLE 1AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>6</sup>.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de

---

<sup>6</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

**D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUX est l'extension de la zone à vocation économique du Pardy. Elle est uniquement destinée à l'accueil d'activités économique et de services nécessaires à leur fonctionnement.

**La zone 1AUX est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**ARTICLE 1AUX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif		X	
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la sous destination « artisanat et commerce de détail », les surfaces de vente sont inférieures à 150 m<sup>2</sup> et sont destinées à la commercialisation des produits réalisés ou transformés sur place.

#### ARTICLE 1AUX 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

##### Mixité au sein d'une construction\* ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

##### Majoration de volume constructible :

Non réglementé.

##### Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions\* :

Non réglementé.

### SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE 1AUX 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de toutes les voies. Ce recul est porté à 10 mètres le long de la route départementale 904.

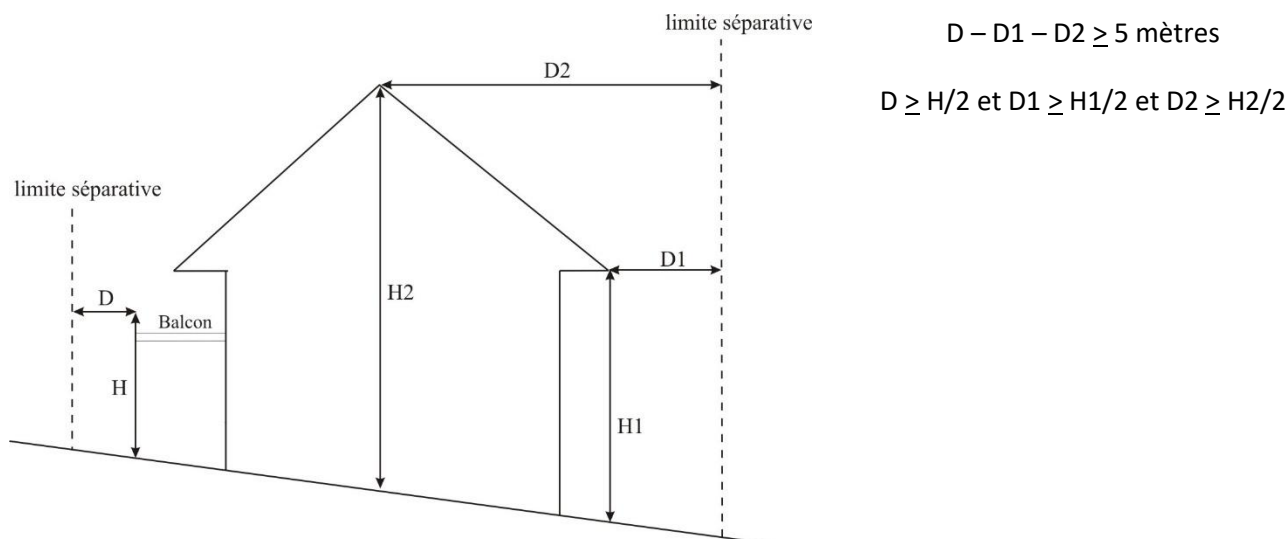
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

##### Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative s'il s'agit des limites internes de la zone 1AUx, ou dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.

- soit en retrait avec un minimum de 5 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.



L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**Implantation sur une même propriété :**

Non règlementé

**Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées, panneaux solaires ou photovoltaïques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Non règlementé

**ARTICLE 1AUX 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**Adaptation de règles volumétriques :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

**Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les merlons sont interdits.

**B. CLÔTURES**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront composées d'une grille ou d'un grillage de teinte grise RAL 7016.

Le long des voiries, les clôtures devront assurer une uniformité et une qualité de traitement (barreaudage soudé à minima).

En revanche, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### 1) Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les teintes des façades ne doivent pas être de couleur brillantes, agressives. Les couleurs blanche et noire sont proscrites en façade.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée.

Les façades végétalisées sont autorisées.

### 2) Toitures

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit.

### 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :**

Non réglementé

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

Non réglementé

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AUX 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, en continuité avec la terre naturelle, disponibles au développement de la flore et de la petite faune et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Cette surface ne doit être ni couverte, ni revêtue.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sa superficie est au minimum de 20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant,
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Il est demandé un coefficient de pleine terre de 10% minimum.

**Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales et adaptées aux conditions climatiques sont recommandés (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Les marges de reculement en façade sur la RD 904 seront végétalisées et plantées d'arbres ou d'arbustes.

**Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUX 2.4 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur des parcelles. Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des entreprises : stationnement des véhicules de livraison et de services, les véhicules du personnel et des visiteurs ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles seront plantées d'arbres uniformément répartis sur toute la surface du parking et non pas regroupés.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise (équipes et horaires), ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement.

A titre indicatif, seront aménagés :

- pour les activités industrielles, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les bureaux et parties bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 12 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, séminaires ou réception,
- un local ou espace abrité et protégé pour les vélos.

Les espaces de stationnement seront traités de manière à imperméabiliser le moins possible les surfaces concernées.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**ARTICLE 1AUX 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucune manœuvre ne doit être effectuée sur la voie publique pour accéder à la parcelle.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne générer aucune manœuvre sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

**B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUX 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>7</sup> et faire l'objet d'une demande auprès des administrations concernées.

#### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique et au règlement d'assainissement collectif en vigueur, les rejets d'effluents autres que domestiques sont soumis à autorisation.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités économiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration. Il demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, notamment les aires de stationnement, de retournement, de desserte et les voiries. Il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Des prescriptions particulières de traitement des eaux pluviales peuvent être imposées conformément aux dispositions au règlement d'assainissement collectif.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

En cas de perméabilité limitée ou nulle, un dispositif de rétention des eaux pluviales avant rejet au réseau à débit limité est accepté. Une gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que les systèmes à ciel ouverts doivent être privilégiés.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

#### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

---

<sup>7</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un secteur An de protection du paysage sur les pourtours pentus du bourg et sur le haut de la vallée de la Saône.

**La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, électricité).**

**La zone A est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

##### Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

##### En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Les constructions agricoles comprennent 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, 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 ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Elles doivent justifier la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitation pour le bon fonctionnement de l'activité agricole. L'implantation des habitations nécessaires à l'exploitation agricole devra être dans un rayon maximum de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation, des contraintes particulières dûment justifiées peuvent conduire à une exception à cette distance. Elles ne doivent pas dépasser une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>. le nombre d'habitations sera limité à deux pour les exploitations sous forme sociétaire.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m<sup>2</sup> :

- Tous travaux de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes de type carport sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 32 m<sup>2</sup> maximum.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur soit limitée à 1,60 mètre.

Les installations solaires ou photovoltaïques de type tracker sont autorisées pour l'autoconsommation des exploitations agricoles. Dans ce cas, les trackers devront être intégralement installés à moins de 30 mètres des constructions agricoles.

Les fermes et champs photovoltaïques, en dehors des toitures de bâtiments, ne sont autorisés que sur les parcelles et tènements identifiés dans le « Document Cadre relatif au photovoltaïque » issu de la loi APER pour le département de l'Ain.

#### **Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

**En zone An :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		

<b>Commerce et activités de services</b>	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes, d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m<sup>2</sup> :

- Tous travaux de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes de type carport sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 32 m<sup>2</sup> maximum.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur soit limitée à 1,60 mètre.

**Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

**ARTICLE A 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non règlementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non règlementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE A 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les implantations des constructions ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe la RD 131
- 35 mètres de l'axe les habitations et 25 mètres pour les autres constructions le long de la RD 44
- 20 mètres de l'axe les RD 28 et 936
- 20 mètres de l'axe les habitations et 10 mètres pour les autres constructions le long de la RD 904.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies. Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximums sur l'alignement. L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

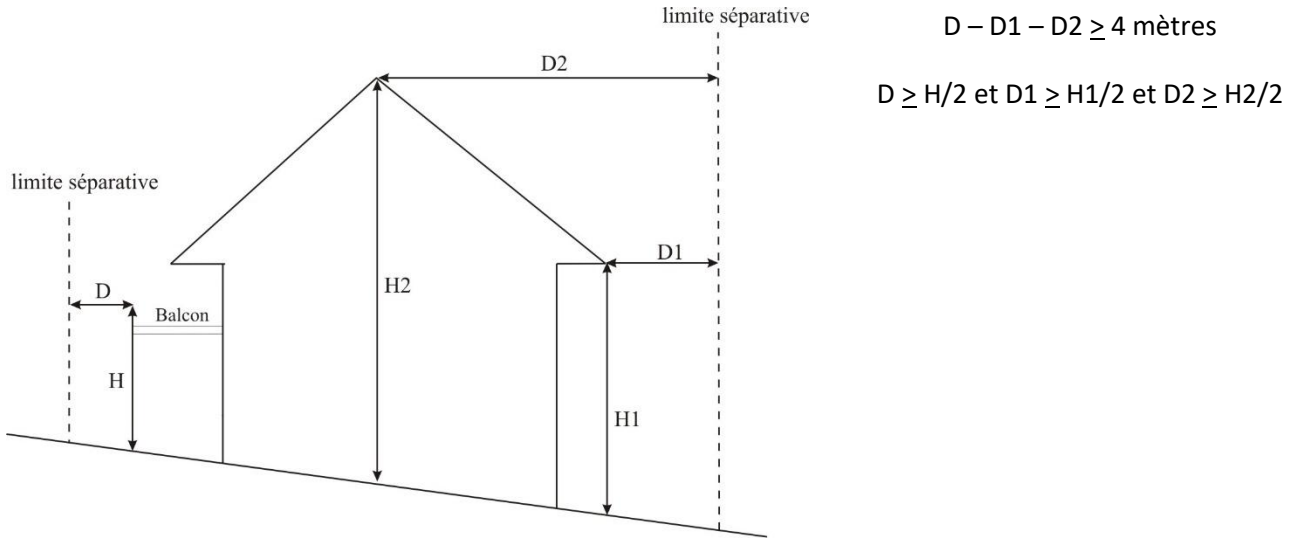
Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Les annexes aux habitations doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de l'habitation.

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitat,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions agricoles et des CUMA est fixée à 12 mètres maximum. Cela comprend les trackers nécessaires à l'autoconsommation des exploitations agricoles. Les ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, dont les trackers pour l'autoconsommation, sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Non règlementé

## **ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Adaptation de règles volumétriques :**

Les constructions agricoles devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

### **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

#### **B. CLÔTURES**

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales.

Conformément à l'article R421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

#### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### 1) Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

### 2) Toitures

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses non accessible sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

### 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### 2.2. Pour les constructions agricoles, CUMA :

### 1) Façades

Les constructions enduites devront respecter le même nuancier que les habitations en se limitant aux tons clairs. Les bardages métalliques seront choisis dans des tons proches des teintes claires d'enduit évoquées ci-dessus.

Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé.

Les serres pourront être de couleur blanche.

Les tunnels agricoles seront de couleur verte

### 2) Toitures

Les toitures doivent avoir un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les serres destinées au maraîchage pourront être de couleur blanche.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

### 3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux serres, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux trackers solaires ou photovoltaïques nécessaires à l'autoconsommation des installations agricoles.

#### **Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :**


Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone A est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

<p><b>Porche</b> <b>Rue des gagères</b></p> <p>Les travaux devront assurer l'intégrité du Porche Les travaux d'entretien et de réfection veilleront à ne pas enduire le mur et à préserver les génoises. Les encadrements seront conservés apparents.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

### **ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Non règlementé

#### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

- Zones humides protégés au titre de l'article L151-23 du CU

Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration ou à la valorisation des zones humides et à l'entretien comme au bon fonctionnement des ouvrages de rétention participant à la prévention des inondations dans le cadre de la GEMAPI, sont autorisés. En dehors de ces cas particuliers, aucun drainage, assèchement, ou remblai de zone humide n'est autorisé. La valorisation des zones humides, lorsqu'elle est nécessaire, se limitera à l'aménagement de petits cheminements naturels et non imperméabilisés ainsi qu'à l'installation de mobilier pédagogique.

- *Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique, avéré, sont autorisées.

- « *Éléments remarquables du Paysage* » protégés au titre de l'article L151-23 du CU

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré, ainsi que pour la gestion et l'entretien des ouvrages de rétention d'eau pluviale, sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

- *Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

- *Corridor préservé au titre de l'article L151-23 du CU*

Sont interdits tous travaux, constructions ou aménagements pouvant remettre en question la fonctionnalité du corridor écologique ainsi que sa perméabilité pour la faune. A ce titre aucune construction n'est autorisée. Les parcelles boisées doivent conserver leur état boisé, seules les coupes d'entretien sont autorisées. Les coupes définitives peuvent être admises dans le cas d'une restauration de zone humide.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,20 mètre et ne peut aller jusqu'au sol (hors support de fixation). L'espace perméable aura une hauteur minimum de 30 cm à partir du sol naturel. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles déjà bâties au moment de l'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT**

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

##### **A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble

d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

## **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

## **ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>8</sup>.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus filtre à sable drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

---

<sup>8</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

#### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis si possible en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

# **TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Un secteur NI à vocation de loisirs formalise les aménagements publics et mobiliers adaptés autour du plan d'eau et du stade.

**La zone N est soumise au risque inondation. Il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR « Crue du Marmont et de ses affluents et ruissellement pluvial ».**

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*En zone N :*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières		X	
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère majoritairement naturel et végétalisé de la zone N.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m<sup>2</sup> :

- Tous travaux de rénovation et de réhabilitation des constructions existantes.
- L'extension mesurée de 30% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Les annexes dans la limite de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation. Les annexes de type carport sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de haut.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 32 m<sup>2</sup> maximum.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol nécessaires aux besoins d'une habitation existante, à condition qu'ils soient intégralement installés à moins de 20 mètres de l'habitation et que la hauteur soit limitée à 1,60 mètre.

Les fermes et champs photovoltaïques, en dehors des toitures de bâtiments, ne sont autorisés que sur les parcelles et tènements identifiés dans le « Document Cadre relatif au photovoltaïque issu de la loi APER pour le département de l'Ain.

**Installations, usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières

**En zones NL :**

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif			X
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne remettent pas en question le caractère majoritairement naturel et végétalisé de la zone NL.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « équipements sportifs », dès lors qu'ils ne remettent pas en question le caractère majoritairement naturel et végétalisé de la zone NL et correspondent à de simples aménagements ou mobiliers (comme les aires de jeux pour enfants, les city stades).

**Installation, Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux.
- Le camping pratiqué isolément.
- L'exploitation de carrière.

**ARTICLE N 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE N 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les implantations des constructions ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe la RD 131
- 35 mètres de l'axe les habitations et 25 mètres pour les autres constructions le long de la RD 44
- 20 mètres de l'axe les RD 28 et 936
- 20 mètres de l'axe les habitations et 10 mètres pour les autres constructions le long de la RD 904.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies. Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximums sur l'alignement. L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l’alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l’alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l’aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l’implantation des constructions, ne s’appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

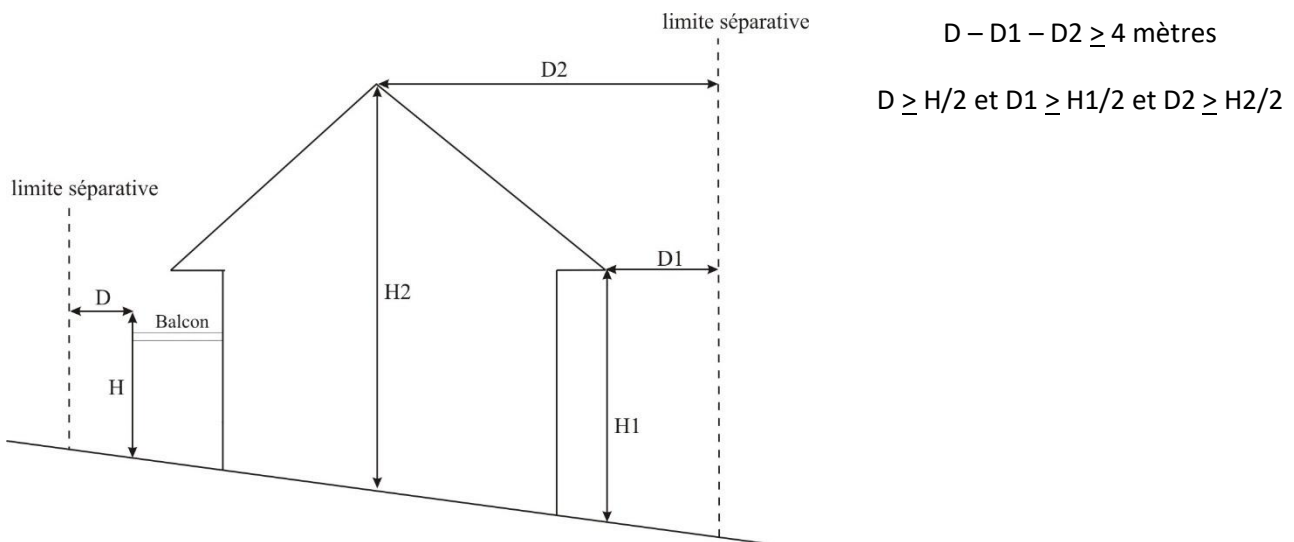
Pour favoriser les énergies renouvelables, l’implantation d’ombrières sur les espaces de stationnement publics n’est pas soumise à un recul d’implantation.

### **Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s’implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points.

de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L’implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif est libre.

L’implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif est libre.

### **Implantation sur une même propriété :**

Les annexes aux habitations doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de l’habitation.

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu’à l’égout de toiture ou l’acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions à usage d’habitation,
- 10 mètres pour les constructions forestières
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Non règlementé

### **ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Adaptation de règles volumétriques :**

Les constructions forestières devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager.

#### **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

#### **B. CLÔTURES**

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

##### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les couleurs de façades devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

##### **2) Toitures**

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasse non accessibles sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées sur l'ensemble de la construction dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

##### **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### Pour les constructions forestières :

##### **1) Façades**

Les constructions enduites devront respecter le même nuancier que les habitations en se limitant aux tons clairs. Les bardages métalliques seront choisis dans des tons proches des teintes claires d'enduit évoquées ci-dessus.

Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé.

## **2) Toitures**

Les toitures doivent avoir un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

## **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux serres, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

### **Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :**

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone N est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Les espaces verts, identifiés au titre de l'article L151-19 du CU, doivent conserver leur caractère végétalisé. A ce titre aucune construction est autorisée. Seul le mobilier urbain démontable est autorisé : bancs, tables, jeux pour enfants. Les arbres présents doivent être conservés, sauf impératif sanitaire ou de sécurité publique avéré. Seuls les travaux nécessaires aux services publics et de prévention du risque inondation sont autorisés.

## **ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Non règlementé

### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

**Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :***- Zones humides protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration ou à la valorisation des zones humides et à l'entretien comme au bon fonctionnement des ouvrages de rétention participant à la prévention des inondations dans le cadre de la GEMAPI, sont autorisés. En dehors de ces cas particuliers, aucun drainage, assèchement, ou remblai de zone humide n'est autorisé. La valorisation des zones humides, lorsqu'elle est nécessaire, se limitera à l'aménagement de petits cheminements naturels et non imperméabilisés ainsi qu'à l'installation de mobilier pédagogique.

*- Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les arbres isolés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique, avéré, sont autorisées.

*- « Eléments remarquables du Paysage » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré, ainsi que pour la gestion et l'entretien des ouvrages de rétention d'eau pluviale, sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

*- Secteurs de « trame verte urbaine » protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Les éléments végétaux identifiés correspondent à des bosquets, boisements, cordons boisés et haies multistrates. Ils contribuent aux continuités écologiques. A ce titre, ils doivent être maintenus en l'état.

- Les secteurs boisés et alignements d'arbres, cordons boisés doivent être préservés. Seules les coupes rendues nécessaires par un risque sanitaire ou de sécurité publique avéré sont autorisées.
- Les haies peuvent faire l'objet de tailles d'entretien raisonnées. Les linéaires de haies identifiés doivent être préservés. Seul un accès agricole est autorisé lorsqu'il s'avère indispensable pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Dans ce cas le linéaire supprimé devra être compensé dans la continuité de la haie identifiée, pour une longueur équivalente à celle supprimée.

*- Corridor au titre de l'article L151-23 du CU*

Sont interdits tous travaux, constructions ou aménagements pouvant remettre en question la fonctionnalité du corridor écologique ainsi que sa perméabilité pour la faune. A ce titre aucune construction n'est autorisée. Les parcelles boisées doivent conserver leur état boisé, seules les coupes d'entretien sont autorisées. Les coupes définitives peuvent être admises dans le cas d'une restauration de zone humide.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,20 mètre et ne peut aller jusqu'au sol (hors support de fixation). L'espace perméable aura une hauteur minimum de 30 cm à partir du sol naturel. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles déjà bâties au moment de l'approbation du PLU.

*- Zones humides protégés au titre de l'article L151-23 du CU*

Seuls les travaux nécessaires au maintien, à la restauration ou à la valorisation des zones humides et à l'entretien comme au bon fonctionnement des ouvrages de rétention participant à la prévention des inondations dans le cadre de la GEMAPI, sont autorisés. En dehors de ces cas particuliers, aucun drainage, assèchement, ou remblai de zone humide n'est autorisé. La valorisation des zones humides, lorsqu'elle est nécessaire, se limitera à l'aménagement de petits cheminements naturels et non imperméabilisés ainsi qu'à l'installation de mobilier pédagogique.

**ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT**

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

##### A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

##### B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

## **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus filtre à sable drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

## **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis si possible en souterrain sur les terrains privatifs, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE NECO

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Neco correspond à deux secteurs de taille et de capacité limitées accueillant des activités économiques en dehors de l'enveloppe urbaine.

L'objectif est de permettre des évolutions de l'activité existante afin d'en assurer sa pérennité.

**L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE NECO 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*En zones Neco :*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique	X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de services avec accueil d'une clientèle ». Est autorisée l'extension de la construction existante dans la limite de 30% de la surface existant et de 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, et dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Pour la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », la sous-destination « industrie », dans la limite de 20% de la surface existant et de 550 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, et dans la limite de la hauteur de la construction existante.

**Installation, Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement de l'activité économique présente sur le site.
- Le camping pratiqué isolément.
- L'exploitation de carrière.

**ARTICLE NECO 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE NECO 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les implantations des constructions ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe de la RD 904.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies. Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies, dans la limite de deux constructions maximums sur l'alignement.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

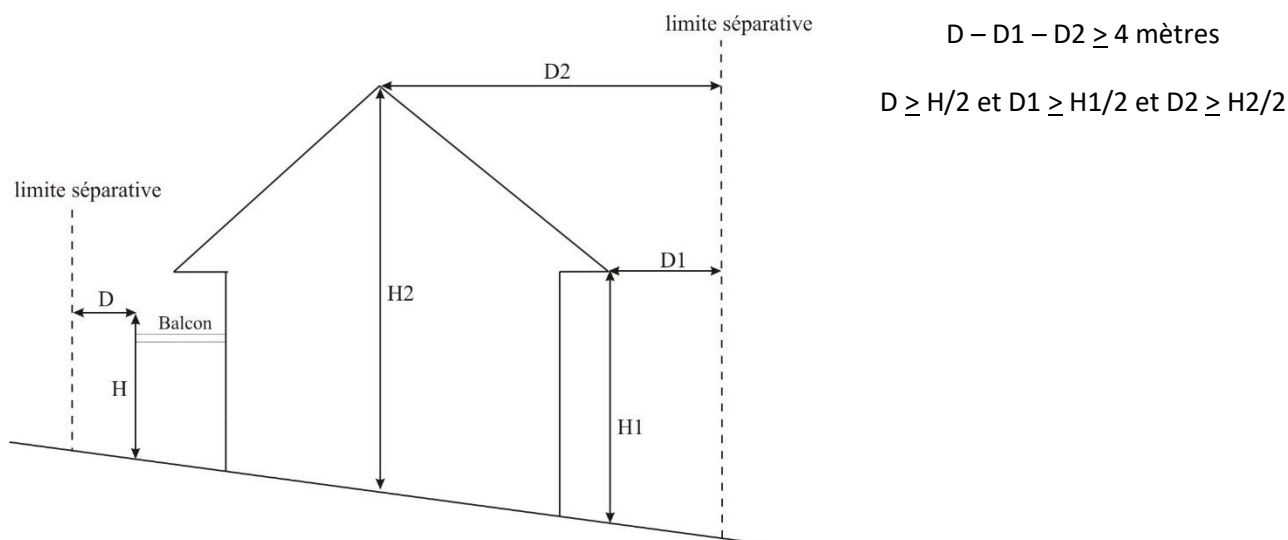
Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point

de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Non réglementé

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions à usage artisanal, industriel,
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Non réglementé

### **ARTICLE NECO 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Adaptation de règles volumétriques :**

Non réglementé

## **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

#### **1) Façades**

Les constructions enduites devront respecter le même nuancier que les habitations en se limitant aux tons clairs. Les bardages métalliques seront choisis dans des tons proches des teintes claires d'enduit évoquées ci-dessus.

Le bardage bois de couleur naturelle est autorisé.

#### **2) Toitures**

Les toitures doivent avoir un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente est comprise entre 15 et 40%.

Les toitures des bâtiments seront de couleur rouge. Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

### **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux serres, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

#### **Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :**

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

#### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

La zone Neco est concernée par le risque inondation. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Frans s'applique indépendamment des règles du présent règlement de PLU.

#### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Non règlementé

### **ARTICLE NECO 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Non règlementé

#### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

Non règlementé

### **ARTICLE NECO 2.4 - STATIONNEMENT**

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

## **ARTICLE NECO 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de maniement de 5 mètres de profondeur).

### **B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

## **ARTICLE NECO 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>10</sup>.

### **B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus filtre à sable drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou

---

<sup>10</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable

ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

### **D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE NT

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt correspond à un secteur de taille et de capacité limité localisé sur la ferme de Biesse et dont la vocation est l'accueil touristique et d'évènements.

L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique et un risque retrait et gonflement argileux faibles.

#### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE NT 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

*En zone Nt :*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique			X
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

#### **Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination « Commerce et activités de services », les sous-destinations « Restauration », « Activité de services avec accueil d'une clientèle » et « Autres hébergements touristiques », par changement de destination de constructions existantes et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher en construction neuve au total et d'une annexe de type piscine d'une emprise au sol maximum de 90 m<sup>2</sup>.

**Installation, Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :**

- Les dépôts de matériaux.
- Le camping pratiqué isolément.
- L'exploitation de carrière.

**ARTICLE NT 1.2 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

Non réglementé.

**Majoration de volume constructible :**

Non réglementé.

**Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :**

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**ARTICLE NT 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les implantations des constructions ne devront pas nuire à la sécurité le long des axes routiers. A ce titre des reculs différents pourront être imposés.

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 44
- 20 mètres de l'axe de la RD 28

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à une distance inférieure sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

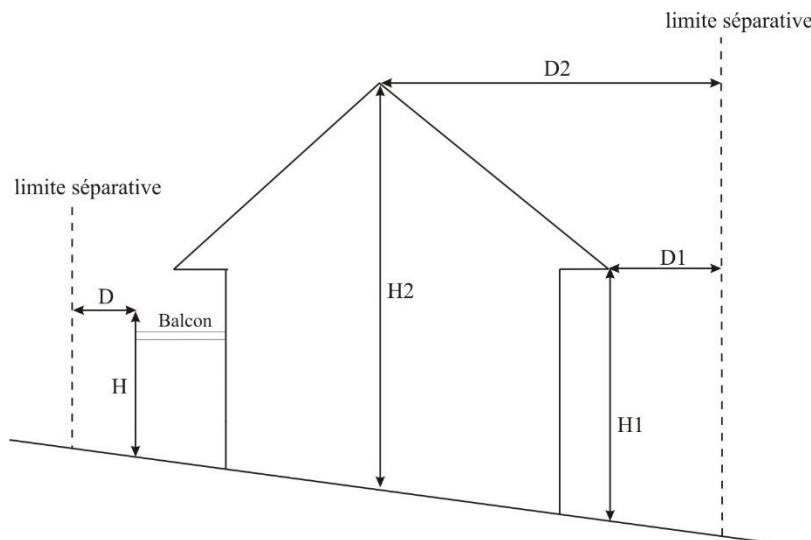
Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Pour favoriser les énergies renouvelables, l'implantation d'ombrières sur les espaces de stationnement publics n'est pas soumise à un recul d'implantation.

**Implantation des constructions le long des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes de volumétrie équivalente.
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Implantation sur une même propriété :**

Non réglementé

#### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les constructions principales
- 3 mètres pour les locaux annexes à la construction principale.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

#### **Coefficient d'emprise au sol :**

Non réglementé

### **ARTICLE NT 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Adaptation de règles volumétriques :**

Non réglementé

## **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A. MOUVEMENTS DE SOL**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les déblais et remblais doivent être réduits au minimum et ne pas dépasser 1,50 mètre.

### **B. CLÔTURES**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le respect du règlement du Plan de prévention du risque inondation dont les règles s'imposent, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront composées :

- D'une grille ou d'un grillage
- D'un muret d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, de pare-vues de couleur identique à celle des menuiseries

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité routière, de visibilité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

La restauration à l'identique ou le prolongement de murs de clôture ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, est possible sans augmentation de la hauteur.

### **C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 14 du présent règlement concernant les teintes et nuanciers

Les constructions devront avoir des volumes simples et compacts.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

#### **1) Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.

L'utilisation du bois comme matériau de façade est autorisée. Les bardages devront rester de teinte naturelle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les menuiseries et les structures de vérandas devront respecter le nuancier.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés aux menuiseries ou dans la construction.

## **2) Toitures**

Les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasse non accessibles sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes, incompatibles avec la volumétrie de la construction. Dans le cas des toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés ou posés en toiture avec une pente compatible avec la pente de toit. Les panneaux en toiture doivent être de préférence regroupés afin d'éviter les longs linéaires de panneaux.

## **3) Exceptions**

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions (toitures, façades), ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut à l'égout de toit ou de l'acrotère, aux vérandas, aux pergolas bioclimatiques, aux ombrières, aux serres, aux carports, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

### **Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :**

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure (se référer à l'article DG 10).

Si les pompes à chaleur sont installées à moins de 20 mètres des habitations voisines, elles devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'insonorisation agréé.

### **Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :**

Non règlementé

### **Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :**

Non règlementé

## **ARTICLE NT 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Non règlementé

### **Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés. Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords (se référer à l'article DG 16 du présent règlement).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

**Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :**

Non règlementé

**ARTICLE NT 2.4 - STATIONNEMENT**

L'ensemble des besoins en stationnement des véhicules générés par l'opération autorisée, doit impérativement être prévu à l'intérieur de la parcelle ou du tènement d'assiette de l'opération.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**ARTICLE NT 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

**A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche. La pente maximum est de 5 % par rapport à la voirie.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (place de midi de 5 mètres de profondeur).

**B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA 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.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

**ARTICLE NT 3.2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation d'une autre ressource en eau nécessite obligatoirement la mise en place d'un système de disconnexion<sup>11</sup>.

**B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation étanche de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après validation par le service public de l'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être raccordées à un système d'assainissement individuel par fosse toutes eaux, plus filtre à sable drainé, avec rejet dans le milieu naturel (fossés ou ruisseaux), conforme aux préconisations du Zonage d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. L'infiltration des eaux pluviales devra être prévue sur la parcelle ou le tènement concerné. Tout projet de construction neuve d'une construction principale devra prévoir un dispositif de rétention de l'eau pluviale, adapté à la parcelle ou au tènement, au site et à la nature du terrain (puit perdu, cuve de rétention, bassin de rétention, noue, etc...).

- pour toute construction ou extension comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s/ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système. Des mesures de prévention devront être prises de manière à prévenir la prolifération du moustique tigre.

**D. ELECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS ET AUTRES RÉSEAUX CÂBLÉS :**

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés, dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation. Il est demandé des éclairages basse consommation.

<sup>11</sup> Élément de protection contre les retours d'eau vers le réseau d'eau potable