DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE FRONTENAS

Plan Local d'Urbanisme

Le règlement

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05	30 septembre 2016	12 juin - 13 juillet 2017	29 septembre 2017

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales 7

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN....9
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS....9
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES....10
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U....12
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES....12
6. PRESERVATION DES ESPACES VERTS ET JARDINS
7. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES....12
8. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES....13
9. PRISE EN COMPTE DES RISQUES....13
10. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE....13
11. DEFINITIONS....15

Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U » 17

ZONE UAp....19
ZONE UB....31
ZONE UC....43
ZONE Ui....55

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » 69

ZONE A....71

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » 81

ZONE N....83

Titre 5 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions 93

Titre 6 - Définitions 103

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), agricole (A) et naturelles (N).

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1. Destinations et sous-destinations,

1-2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Implantation des constructions

2-2. Emprise au sol

2-3. Hauteurs des constructions

2-4. Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

2-5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

2-6. Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

3-2. Desserte par les réseaux

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **FRONTENAS.**
Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme, qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par un PLU :

- Article R111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

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

- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

- Article R111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'APPLICATION DE LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 AUTOUR DE LA RD 338, CLASSEE ROUTE A GRANDE CIRCULATION

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L111-6 et suivants issus de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L111-6 : *« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation*.

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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.

Art. *R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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.

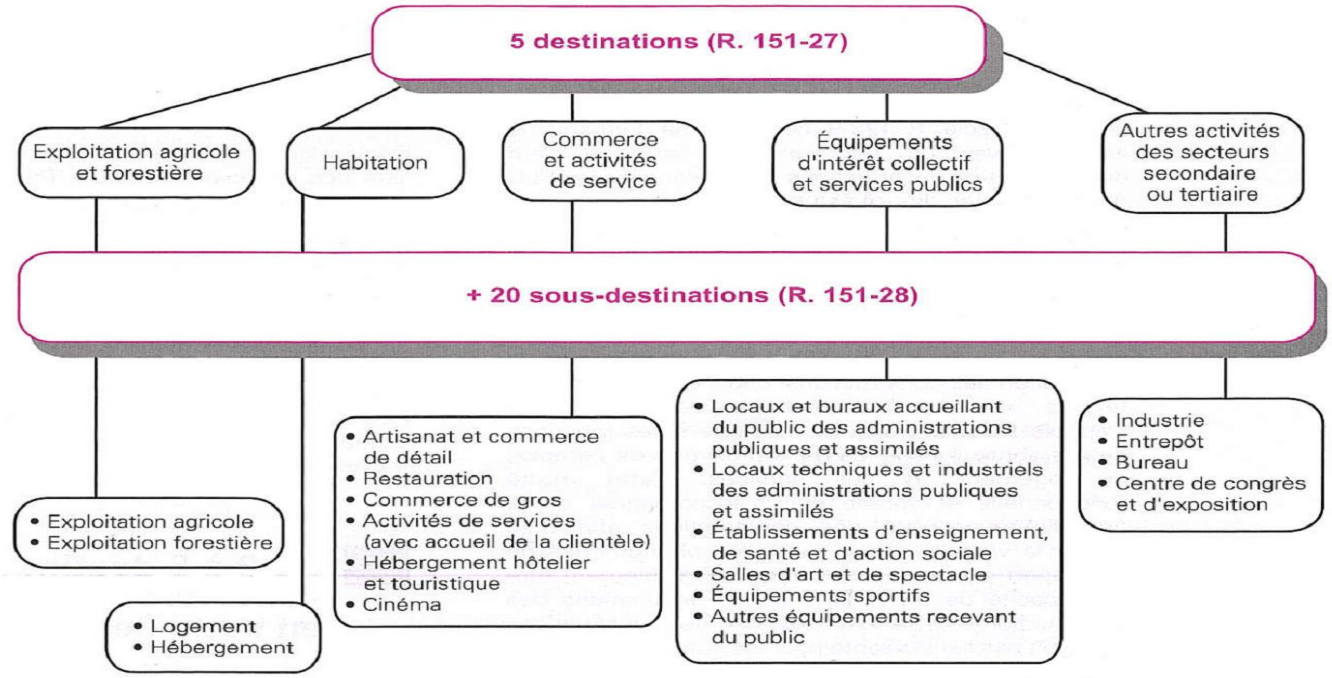
Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme définissent 5 destinations et 20 sous-destinations réglementées par le PLU.



5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6. PRESERVATION DES ESPACES VERTS ET JARDINS

Toute opération d'aménagement ou de construction devra contribuer à la mise en valeur du paysage et porter une attention particulière à la préservation et au maintien des espaces verts et jardins ou, à défaut, à leur reconstitution.

7. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale devra respecter les précisions techniques inscrites dans la définition des accès (Titre 5) et sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

8. RECUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

En dehors des espaces urbanisés de la commune, et à l'exception des voiries concernées par l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (RD 338), une distance de recul de 10 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée sur une longueur de 100 m est exigée aux abords des voies suivantes :

- RD 19
- RD 39

Au sein des espaces urbanisés, une distance de recul de 30 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée de la RD 338 est en outre exigée.

9. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

8.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.
Des règles de constructions parasismiques s'appliquent en application de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

8.2 - Risques géologiques :

L'étude géologique réalisée par le cabinet Ginger CEBTP révèle un aléa nul pour les glissements de terrains, coulées de boues et chutes de blocs. Aucune disposition d'urbanisme particulière n'est donc imposées aux constructions *(se reporter à l'Annexe n°07-9 du PLU)*

8.3 - Risques liés au retrait/gonflement des argiles :

La commune est concernée par l'aléa retrait/gonflement des argiles de niveau faible à moyen.
Se reporter à l'Annexe n°07-8 du PLU.

10. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

9-1. Bruit des infrastructures de transport terrestre

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.
Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :
Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La RD 338 est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2009-3380 du 2 juillet 2009 relatif au classement sonore des infrastructures routières. Elle est classée en catégorie 3, ce qui implique une zone de nuisance de 100 mètres de largeur de part et d'autre de la chaussée.

Se reporter à l'Annexe n°07-5 du PLU.

9-2. Bruit des infrastructures de transport aéroportuaires

L'aérodrome de Villefranche-Tarare, sur le territoire de Frontenas, entraine l'application d'un Plan d'exposition au Bruit, approuvé par arrêté préfectoral n°2010-109 du 4 août 2010, et régi par les articles L112-3 à L112-12, L112-16 et L112-17 du Code de l'Urbanisme.
Se reporter à l'Annexe n°07-6 du PLU.

Article L112-10

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L112-11

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien.

Article L112-12

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Article L112-13

Le certificat d'urbanisme signale l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

11. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.
Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2: Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »

ZONE **UAp**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible correspondant au centre bourg ancien en pierres dorées de Frontenas, majoritairement dédié à l'habitat, aux équipements publics, et aux services de proximité.

Cette zone de densité importante est composée d'un bâti dont la hauteur moyenne varie de R+1 à R+3, et implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu ou, ponctuellement, semi-continu, créant un effet "rue de village".

La zone UAp comprend un secteur UApd aux règles d'implantation spécifiques, correspondant au **périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1,** mis en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, pour permettre une densification qualitative du centre-village.
Au sein du périmètre de l'OAP n°1, la desserte et l'aménagement doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation» (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

La zone UAp est intégralement incluse dans le périmètre de protection « Monuments historiques » mis en place autour du portail de l'église du bourg de Frontenas.

La zone UAp est concernée par:

- **la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme;

L'édification des clôtures et le ravalement de façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UAp, sauf stipulations contraires.

Article UAp 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UAp 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces de gros
- les constructions à usage d'industrie
- les entrepôts,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *
- les habitations légères de loisirs
- les garages collectifs de caravanes *
- les carrières

Article UAp 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- **les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*****
- les **annexes**, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, et d'une annexe par tènement;
- les **piscines** (y compris couverte), à condition de constituer, sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;
- les **affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UAp 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

Lors de la réalisation d'un programme, **à partir de 5 logements (ou 5 lots), 20% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable***.

Article UAp2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UAp 2-1 - Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UApd, le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.**

***Au sein du secteur UApd* et dans la bande de constructibilité principale**, les constructions s'implanteront **soit à l'alignement soit avec un retrait ne pouvant excéder 3 mètres.**

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Dans la bande de constructibilité principale:

En dehors du secteur UApd, les constructions s'implanteront sur **une limite séparative au moins (en ordre continu ou semi-continu).**

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra **être inférieure à 3 m**.

En présence d'un retrait, un mur d'accompagnement entre la construction et la limite latérale sera exigé le long de la voie publique (mur, porche...).

Au sein du secteur UApd, les constructions s'implanteront :

- **soit sur une limite séparative au moins**
- **soit avec un retrait minimal de 8 m.**

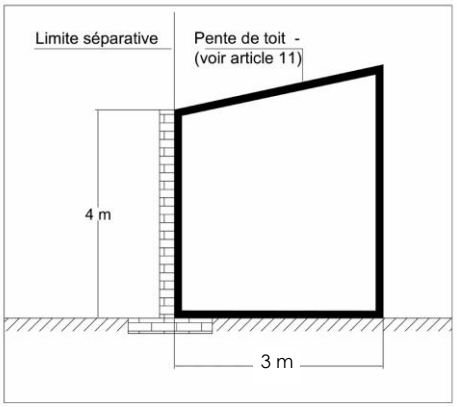
Dans la bande de constructibilité secondaire

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de retrait (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



<u>Construction ne jouxtant pas la limite de propriété</u>

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

<u>Au sein de la bande de constructibilité principale comme au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :</u>

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement et aux limites parcellaires, mesuré au droit du bassin ;

<u>Implantation des constructions sur un même tènement</u>

Sans objet

Article UAp 2-2. Emprise au sol

Sans objet.

Article UAp 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 12 mètres**
Cette hauteur est à minorer de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses autorisées pour la jonction de deux volumes

La hauteur des annexes **est limitée à 4 mètres**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UAp 2-4.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au Titre 5

Article UAp 2-5.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute opération d'aménagement ou de construction devra en outre respecter les dispositions suivantes :

> la composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

> la surface non bâtie du tènement doit comporter :

- au moins 50 % de surface non imperméabilisée, (incluant les surfaces végétalisées)
- au 20 % de surface végétalisée au moyen d'essences de préférence locales;

> les aires de stationnement doivent comporter des plantations : 20% de la surface de stationnement seront dévolus aux espaces verts, répartis de façon homogène.

Article UAp 2-6. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
Les stationnements de surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Constructions neuves : 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ;
  - Réhabilitations et changement de destination : 1 place/logement
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie :
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail:
  1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres usages admis dans la zone, il n'est pas demandé de place de stationnement.

Stationnement des cycles

Les dispositions qui suivent ne s 'appliquent qu'aux constructions neuves.

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.
Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **pour les constructions à usage d'habitation excédant 5 logements en collectif**, il est exigé 1,5 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation ;
- **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage ;
- **pour les bureaux**, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Article UAp 3 : Equipements et réseaux

Article UAp 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un

aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UAp 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :
Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ZONE **UB**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de "première couronne", enserrée entre le centre-bourg ancien en pierres dorées de Frontenas et les extensions pavillonnaires récentes, de faible densité où les rares constructions présentes sont édifiées en retrait des voies publiques et en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété, ou, ponctuellement, à l'alignement.

Cette zone, peu construite, mais qui s'inscrit néanmoins aujourd'hui pleinement dans l'enveloppe urbaine du village, dispose d'un fort potentiel de développement, qui devra permettre de conforter la centralité du village et de créer des transitions urbaines et bâties entre le cœur de village et les secteurs pavillonnaires.

Si la vocation principale de la zone est l'habitat, sa proximité immédiate avec le cœur de village et son potentiel de densification lui confère des possibilités de développement d'une certaine mixité de fonctions : les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc...) et les activités artisanales sont ainsi admises pour conforter la centralité du village autour du centre ancien.

La zone UB est concernée par le périmètre de protection « Monuments historiques » mis en place autour du portail de l'église de Frontenas.
Elle est concernée par la protection d'un bâtiment d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Ce bâtiment est soumis à des dispositions spécifiques destinées à assurer ses qualités architecturales, urbaine et paysagères (article UB 2.4 et titre 5 du présent Règlement).

La zone UB est en outre concernée par **:**

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2,** route des Grands Prés**, et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3** localisée rue des écoles : l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°03).
- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- **une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

L'édification des clôtures et le ravalement de façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *
- les habitations légères de loisirs
- les garages collectifs de caravanes *
- les carrières

Article UB 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- **les constructions à usage d'industrie,** dans la limite de 300 m² de surface de plancher*;
- **Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*
- les **annexes**, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, et d'une annexe par tènement;
- les **piscines** (y compris couverte), à condition de constituer, sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;
- les **affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UB1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

Mixité sociale :

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

Lors de la réalisation d'un programme, **à partir de 5 logements (ou 5 lots), 20% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable***.

Article UB 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB 2-1. Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :**

- soit à l'alignement* actuel ou futur ;

- soit avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Au sein de la bande de constructibilité principale comme au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales (aboutissant aux voies) et de fond de parcelle.

Dans les bandes de constructibilités principales et secondaires :

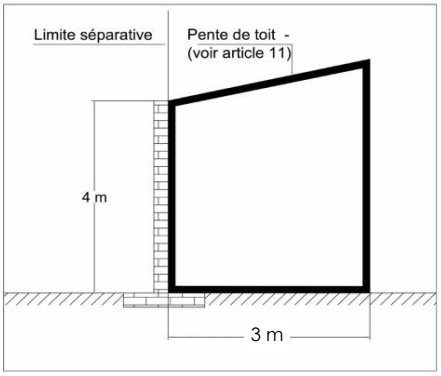
- **limite latérales :**

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de retrait (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

- **Limite de fond de parcelle :**

  Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin ;

Implantation des constructions sur un même tènement

Sans objet

Article UB 2-2. Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres, minorée de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UB 2-4.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au Titre 5.

Article UB 2-5.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute opération d'aménagement ou de construction devra en outre respecter les dispositions suivantes :

> la composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

> la surface non bâtie du tènement doit comporter

- au moins 50 % de surface non imperméabilisée, (incluant les surfaces végétalisées)
- 30 % de surface végétalisées au moyen d'essences de préférence locales ;

> les aires de stationnement doivent comporter des plantations : 20% de la surface de stationnement seront dévolus aux espaces verts, répartis de façon homogène.

Article UB 2-6. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
Les stationnements de surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- <u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u>
  - *Constructions neuves :*
    2 places par logement, 1 place par logement locatif aidé
  - *Extension des constructions existantes :*
    1 place en sus pour toute création de plus de 40 m² de surface de plancher* supplémentaires
  - *Changement de destination pour un usage d'habitation*
    1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher*

- <u>Pour les constructions à usage industriel :</u>
  1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

- <u>Pour les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restauration et les constructions à usage d'activités de services avec accueil de clientèle :</u>
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

- <u>Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail :</u>
  1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

Stationnement des cycles

Les dispositions qui suivent ne s 'appliquent qu'aux constructions neuves*:

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.
Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **pour les constructions à usage d'habitation excédant 5 logements en collectif**, il est exigé 1,5 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation ;
- **pour les équipements d'intérêt collectif** et services publics, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage ;
- **pour les bureaux**, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Article UB 3 : Equipements et réseaux

Article UB 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :
Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement crées par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ZONE **UC**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine périphérique immédiatement constructible correspondant aux secteurs pavillonnaires récents marquant la fin de l'enveloppe urbaine du village, et aux lotissements de la plaine de l'aérodrome : Les Bruyères, Pré-Marzy, Yabottes, Maupas.

Ces secteurs, excentrés du village, et accueillant exclusivement des constructions individuelles à usage d'habitation, implantées en retrait des voies et emprises publiques et des limites parcellaires, n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux développement et à être densifiés.

Leur vocation principale reste quasi exclusivement l'habitat.

La zone UC comprend un secteur UCm faisant l'objet de règles de densité spécifiques.

La zone UC est concernée par :

- **le Plan d'Exposition Plan d'Exposition au Bruit,** approuvé par arrêté préfectoral n°2010-109 du 4 août 2010, qui entraine l'application des dispositions des articles L112-10 à L112-13 du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'Annexe n°07-6 du PLU et aux Dispositions générales (article 09-2) du présent Règlement
- **le périmètre de protection "Monument Historique"** mis en place autour du portail de l'église du bourg de Frontenas ;
- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;
- **une obligation de retrait des constructions** d'une distance de 30 m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale n°338, et une obligation de retrait d'une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe de la RD n°39, sur une distance de 100 m de part et d'autre du carrefour avec la RD 338.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures et les ravalements de façades sont subordonnés à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services à l'exception de ceux visés à l'article UC1-2
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de celles énoncés à l'article UC1-2
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *
- les habitations légères de loisirs
- les garages collectifs de caravanes *
- les carrières

Article UC 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

> Sous réserve qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation, et dans la limite de 50 % de la surface de plancher totale existante ou en projet :

- les constructions à usage **industriel** ;
- les **bureaux** ;
- les **restaurants** ;

> les **annexes**, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, et d'une annexe par tènement;

> les **piscines** (y compris couverte), à condition de constituer, sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone;

> les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;

> les **affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

Mixité sociale :

Sans objet.

Article UC 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC 2-1. Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale d'implantation

- *Le long des voies et emprises publiques, à l'exception des RD n°338 et 39,* **les constructions doivent s'implanter :**
  - **avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur en zone UC ;**
  - **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur au sein du secteur UCm.**

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Règles particulières d'implantation

- *Le long de la RD n°338*, **les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres** mesurés par rapport à l'axe de la voie.

- *Le long de la RD n°39 et sur une distance de 100 mètres de part et d'autre du carrefour avec la RD n°338,* **les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres** mesurés par rapport à l'axe de la voie.

  Au-delà d'une distance de 100 mètres de part et d'autre du carrefour avec la RD n°338, les constructions doivent s'implanter conformément à la Règle générale ci-dessus.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

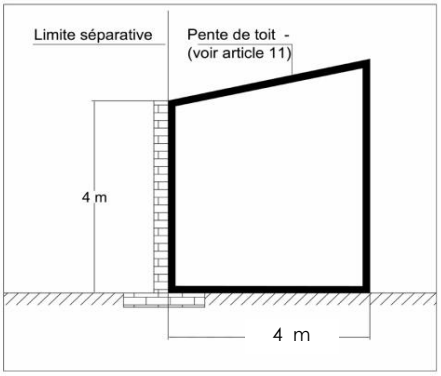
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de retrait (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de :**

- 4 mètres par rapport à la limite séparative en zone UC ;

- 5 mètres par rapport à la limite séparative au sein du secteur UCm.

Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions s'implanteront à une **distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.** Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Article UC 2-2. Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à :

- 20 % en zone UC
- 15 % au sein du secteur UCm

Article UC 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, minorée de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UC 2-4.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au Titre 5.

Article UC 2-5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute opération d'aménagement ou de construction devra en outre respecter les dispositions suivantes :

> la composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

> la surface non bâtie du tènement doit comporter au moins :

- 70 % de surface non imperméabilisée (incluant les surfaces végétalisées);
- 50 % de surface végétalisée au moyen d'essences de préférence locales ;

> les aires de stationnement doivent comporter des plantations : 20% de la surface de stationnement seront dévolus aux espaces verts, répartis de façon homogène.

Article UC 2-6. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
Les stationnements de surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- <u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u>
  - Constructions neuves :
    2 places par logement, 1 place par logement locatif aidé
  - Extension et aménagement des constructions existantes :
    1 place en sus pour toute création de plus de 40 m² de surface de plancher supplémentaires

- <u>Pour les constructions à usage industriel :</u>
  1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage

- <u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u>
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.

- <u>Pour les constructions à usage de restauration :</u>
  1 place par tranche complète de 10 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

Les dispositions qui suivent ne s 'appliquent qu'aux constructions neuves*:

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.
Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage ;
- **pour les bureaux**, il est exigé 3 m² minimum de local dédié à cet usage par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à cet usage.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Article UC 3 : Equipements et réseaux

Article UC 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :
Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement crées par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à la zone d'activité de l'aérodrome existante et à ses proches abords, qui comportent quelques tènements disponibles pour l'accueil de nouvelles activités industrielles, artisanales ou tertiaires et de loisirs.

La zone Ui comprend un secteur Uiae, au contact direct de l'aérodrome, dont les activités existantes et autorisées sont en lien direct avec la présence et l'activité de l'aérodrome.

La zone Ui est concernée par :

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4,** "ZA de l'aérodrome" : l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doit être compatible avec les principes énoncés dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°03).
- **le Plan d'Exposition Plan d'Exposition au Bruit,** approuvé par arrêté préfectoral n°2010-109 du 4 août 2010, qui entraine l'application des dispositions des articles L112-10 à L112-13 du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'Annexe n°07-6 du PLU et aux Dispositions générales (article 09-2) du présent Règlement
- **l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme**, liée à la présence de la RD 338 à proximité ;
- **des contraintes de hauteur bâties et végétales liées au survol de la zone par les aéronefs utilisateurs de l'aérodrome.** Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'aviation civile ;
- **le droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2017 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone Ui dispose d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif qui ne figure pas au zonage d'assainissement annexé au PLU (pièce n°7-1).

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

Article Ui 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article Ui 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article Ui 1-2
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- les constructions à usage d'activités de services avec accueil de clientèle, à l'exception de celles autorisées à l'article Ui 1-2
- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration, à l'exception de celles autorisées à l'article Ui 1-2,
- les cinémas,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les annexes,
- les piscines.

Article Ui 1-2.
Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<u>Sont admis sous conditions :</u>

Sous réserve d'être situées dans la zone Ui et le secteur Uiae :

> Les constructions à usage d'habitation :

- si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 80 m² de surface de plancher* après travaux et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher* totale de la construction à usage d'activité économique.
- sous réserve que l'entrée du logement ne soit pas séparée et soit prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité

> Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone

> Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

> Les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction compatible avec le caractère de la zone

Sous réserve d'être situées dans la zone Ui, et en dehors du secteur Uiae :

> Les constructions à usage d'activités de service avec accueil de clientèle :

- à condition d'être directement liées à une activité de production industrielle existante sur le même tènement,
- à condition que leur surface n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production et 200 m² de surface de plancher

Sous réserve d'être situées dans le secteur Uiae :

> **Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt** sous réserve qu'elles soient liées à l'activité aéronautique ou qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone

> **Les constructions à usage d'activités de service avec accueil de clientèle** sous réserve qu'elles soient liées à l'activité aéronautique

> **Les commerces de gros**, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité aéronautique

> **L'extension des constructions à usage de restauration** existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux.

Article Ui 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article Ui 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ui 2-1. Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale d'implantation

*Le long des voies et emprises publiques, à l'exception de la RD 338***,** les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

Le long de la RD 338, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : **les constructions ne pourront s'implanter qu'au-delà d'une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.**

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu), sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui (à l'exception du secteur Uiae).

Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à la limite séparative.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale.

Implantation des constructions sur un même tènement

Sans objet.

Article Ui 2-2. Emprise au sol

Sans objet.

Article Ui 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Sous réserve de l'avis de l'aviation civile, les constructions ont une hauteur maximale limitée à 12 m.

Les constructions implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux limites séparatives auront une hauteur maximale de **8 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article Ui 2-4.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction **dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.**

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger **à la région sont interdites.**

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à **limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse**.

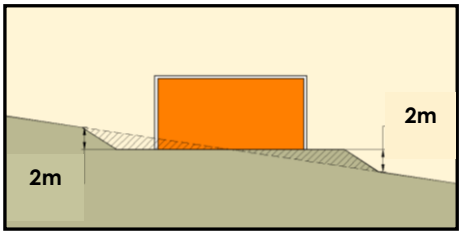
L'implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires.
Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions suivantes :

- **Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.**

- **Dans le cas d'un terrain en pente,** l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. **La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2m** mesurés au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

> *Illustration de la règle* **:** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- **La pente des talus** ne devra pas excéder **40% et ceux-ci devront être plantés.**

- **Les** différents aménagements **tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.**

Aspect extérieur des constructions

- Volumétries :

  - Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

- Toitures:

  - Si la couverture est réalisée en tuiles de terre cuite ou similaire, la pente sera comprise entre 30 et 40%. Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume*
    D'autres couvertures sont admises avec des pentes moindres. Dans ce cas, leur pente maximum sera de 10%. Les toitures terrasses sont admises
    Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.
    Les couleurs claires et vives sont interdites.

  - **Les ouvrages techniques** (de type pompes à chaleur, climatiseurs...) **et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

- Façades :

  - Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale ou en harmonie avec elle.

  - Les couleurs des enduits et des bardages doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

  - Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

  - Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

  - Les ouvrages techniques situés en façade doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel.

Traitement des abords et espaces extérieurs

- Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

L'harmonie doit être recherchée :
- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont également interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- **les associations de matériaux hétéroclites**
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts**
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, la structure des clôtures devant laisser une certaine perméabilité visuelle ;**

> *Illustration de la règle* **:** *Exemples de pare-vues plaqués interdits*

Les **clôtures sur rue** et sur **limites séparatives** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive mélangée d'essences diverses et locales, éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale d' **1,80 m**,
- soit d'un **mur bahut de 0,60 m** maximum (sur voie) de conception simple surmonté d'un grillage pouvant également être doublé d'une haie vive.
  La hauteur totale du dispositif n'excédera pas **1,80 m**.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone.
Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

- Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires…) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier:

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

D'une manière générale, il sera recherché une implantation la moins perceptible possible depuis l'espace public.

Article Ui 2-5.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Article Ui 2-6. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les stationnements de surface ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de restauration :
  1 place par tranche complète de 10 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie :
  1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie:
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher réservée à cet usage.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros :
  1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher

Il sera exigé que les espaces extérieurs soient suffisamment dimensionnés et organisés pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison lors des opérations de chargement et déchargement.

Article Ui 3 : Equipements et réseaux

Article Ui 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article Ui 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :
Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement crées par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend :

- **un secteur Ap** à protéger en raison de son intérêt paysager et patrimonial, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur concerne notamment les proches abords du centre-bourg ancien qui comportent d'importantes bâtisses en pierres dorées (le secteur du Suel ou la Maison d'Enfants à Caractère Social et ses abords) et des espaces non construits (prairies, vergers, vignes) participant à la valorisation de la silhouette du bourg ancien.

- **un secteur Aco**, correspondant aux espaces agricoles à forts enjeux environnementaux qui s'inscrivent entre les deux zones écologiques majeures du secteur : le vallon du Chambonne, et les espaces de bocage et de bois situés sur la plaine, à l'Est de l'aérodrome, reliant le Chambonne au Merloux, sur la commune de Theizé.

- **un secteur Azh,** correspondant aux zones humides du vallon du Chambonne, à protéger de toute construction ou tout mouvement de sol susceptible d'altérer leur qualité et leur fonctionnalité écologique.

La zone A est concernée par :

- **le Plan d'Exposition Plan d'Exposition au Bruit,** approuvé par arrêté préfectoral n°2010-109 du 4 août 2010, qui entraine l'application des dispositions des articles L112-10 à L112-13 du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'Annexe n°07-6 du PLU et aux Dispositions générales (article 09-2) du présent Règlement
- **le périmètre de protection "Monument Historique"** mis en place autour du portail de l'église du bourg de Frontenas ;
- **l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme**, liée à la présence de la RD 338 à proximité ;
- **une obligation de retrait des constructions** d'une distance minimale de 10 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée sur une distance de 100 m de part et d'autre des carrefours des routes départementales n°19 et 39 avec la RD 338 ;
- **le repérage ponctuel de bâtiments anciens et murs patrimoniaux que la commune souhaite préserver**, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, **et l'identification**, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, **des bâtiments autorisés à changer de destination.**
  Ces bâtiments sont soumis à des dispositions spécifiques destinées à assurer ses qualités architecturales, urbaine et paysagères (article UB 2.4 et titre 5 du présent Règlement).

La démolition des bâtiments repérés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

Article A 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 1-2.

Article A 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés en zone A, à l'exception des secteurs Ap, Aco et Azh :

- **Les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage:**
  - **agricole**, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
  - **d'habitation,** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*
  - **d'annexes*,** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
  - **les piscines (y compris couvertes)** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement

  Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Azh :

- **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
  - la **réfection et l'adaptation** des constructions à usage d'habitation existantes
  - l'**extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante, et de 250 m2 maximum de surface de plancher* après travaux,
  - les **annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
  - les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, et dans la limite d'une piscine par tènement

- **le changement de destination,** dans le volume existant, et **pour un usage d'habitation, de bureaux, de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristique,** des constructions identifiées dans le Document graphique (Pièce n°4 du PLU) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,

- **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans l'ensemble de la zone A :

- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
  Au sein du secteur Azh, seuls les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la gestion hydraulique ou à l'activité agricole sont autorisés, sous réserve qu'ils n'altèrent pas les qualités et fonctionnalités écologiques de la zone.

Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement* sur les constructions situées en secteur Ap ou faisant l'objet d'un repérage spécifique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans le plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Article A 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article A 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 2-1. Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale d'implantation

*Le long des voies et emprises publiques, à l'exception de la RD 338 et des RD 19 et 39***,** les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Règles particulières d'implantation

Le long de la RD 338, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : **les constructions ne pourront s'implanter qu'au-delà d'une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.**

Le long des RD n°19 et 39 et sur une distance de 100 mètres de part et d'autre des carrefours avec la RD n°338, **les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres** mesurés par rapport à l'axe de la voie.

Au-delà d'une distance de 100 mètres de part et d'autre du carrefour avec la RD n°338, les constructions doivent s'implanter conformément à la Règle générale ci-dessus.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives

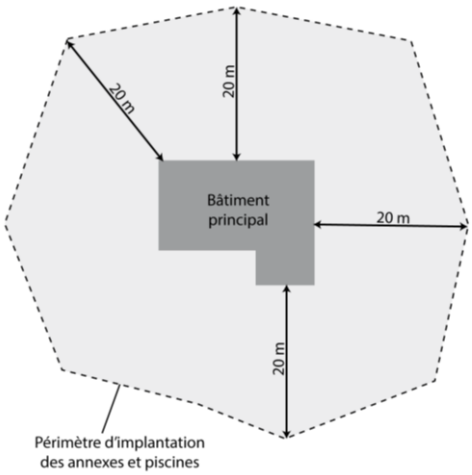
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes** et les **piscines** devront s'implanter **dans un périmètre de 20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal.

Cette distance est mesurée en tout point de la construction principale.



Article A 2-2. Emprise au sol

Sans objet

Article A 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à :

- **12 mètres,** pour les bâtiments à usage agricole ;
- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation**,** minorée de 1,50 mètre en présence de toitures-terrasses ;
- **4 mètres** pour les annexes**.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article A 2-4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au Titre 5.

Article A 2-5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Article A 2-6. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

- Pour les constructions à usage agricole : le stationnement correspondant aux besoins liés à l'activité agricole sera exigé.

Article A 3 : Equipements et réseaux

Article A 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Article A 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Elle comprend 3 secteurs correspondant à un règlement particulier :

- Le secteur **Nco** inconstructible, correspondant aux espaces naturels à forts enjeux environnementaux et s'inscrivant dans la trame verte et bleue de la commune (liaison corridor du Chambonne-corridor du Merloux);
- Le secteur **NL** lié à des activités de loisirs ou de sports et correspondant aux équipements collectifs situés dans le prolongement du vallon du Chambonne, mais au cœur du village, où certains équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis sous conditions ;
- Le secteur **Nae**, lié à l'activité de l'aérodrome;

La zone N est concernée par :

- **le Plan d'Exposition Plan d'Exposition au Bruit,** approuvé par arrêté préfectoral n°2010-109 du 4 août 2010, qui entraine l'application des dispositions des articles L112-10 à L112-13 du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'Annexe n°07-6 du PLU et aux Dispositions générales (article 09-2) du présent Règlement
- **le périmètre de protection "Monument Historique"** mis en place autour du portail de l'église du bourg de Frontenas ;
- **l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme**, liée à la présence de la RD 338 à proximité ;
- *en dehors des zones concernées par l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme*, **une distance de recul de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD 338.**

La démolition des bâtiments repérés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

Article N 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1-1. Occupation et utilisation du sol interdites

- **Les constructions neuves à usage :**
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation
  - de commerce et activités de services
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles énoncées à l'article N 1-2
  - d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- **Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes***

- **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,
  - les parcs d'attractions* ouverts au public,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL,
  - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL.

- **L'ouverture de carrières.**

Article N 1-2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N :

- **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,

- **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sous réserve d'être situés en zone N et dans le secteur Nco :

- Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :
  - la **réfection et l'adaptation** des constructions à usage d'habitation existantes
  - l'**extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 30 % de l'emprise au sol existante, et de 250 m2 maximum de surface de plancher* après travaux,
  - les **annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
  - les **piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, et dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés au sein du secteur NL :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol* et d'une construction par tènement sous réserve d'être en lien avec les activités sportives, culturelles et de loisirs

- **l'extension** des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve d'être en lien avec les activités sportives, culturelles et de loisirs

Sous réserve d'être situés au sein du secteur Nae :

- **l'extension** des équipements d'intérêt collectif et services publics existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante

Article N 1-3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article N 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N 2-1. Implantation des constructions

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

***Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.*

***Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

*Le long des voies et emprises publiques, à l'exception de la RD 338***,** les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Le long de la RD 338, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : **les constructions ne pourront s'implanter qu'au-delà d'une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.**

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives

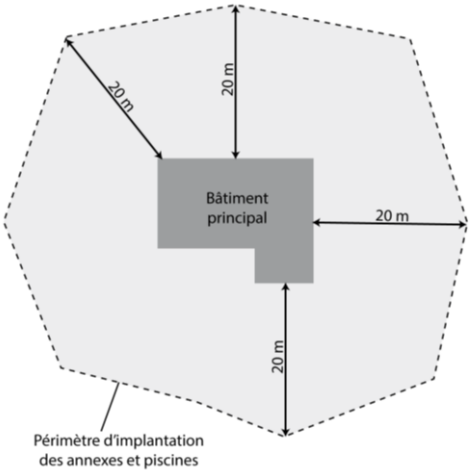
Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale
- les piscines qui doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance mesurée au droit du bassin.

Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes** et les **piscines** devront s'implanter **dans un périmètre de 20 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal.

Cette distance est mesurée en tout point de la construction principale.



Article N 2-2. Emprise au sol

Sans objet

Article N 2-3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **9 m** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation**,** minorée de 1,50 mètre en présence de toitures-terrasses ;
- **4 m** pour les annexes **;**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article N 2-4.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au Titre 5.

Article N 2-5.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Article N 2-6. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules motorisés résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il devra être créé un nombre de place correspondant aux besoins de l'opération.

Article N 3 : Equipements et réseaux

Article N 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.
Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

***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 et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Article N 3-2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement :

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, **le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Titre 5
Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Dispositions communes à l'ensemble des zones, à l'exception de la zone Ui

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction **dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.**

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger **à la région sont interdites.**

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à **limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse**.

L'implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

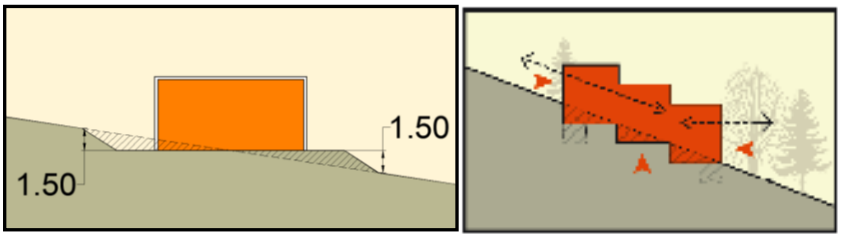
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions suivantes:

- **Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.**

- **Dans le cas d'un terrain en pente,** l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. **La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

- **Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.**

> *Illustration de la règle* **:** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

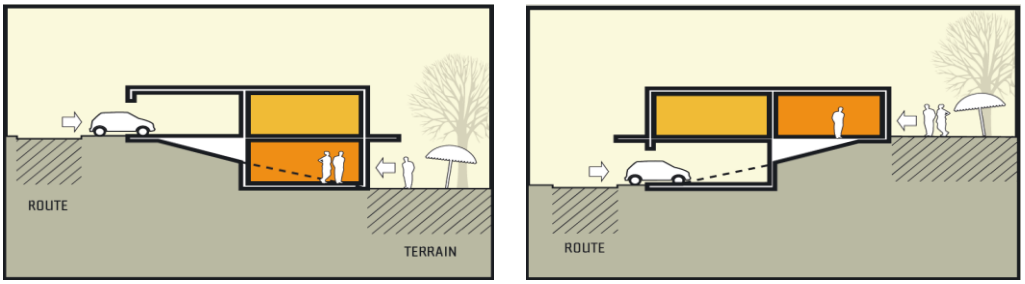


Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- **La pente des talus** ne devra pas excéder **40% et ceux-ci devront être plantés.**

- Les différents aménagements **tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.**

> *Illustration de la règle* **:** mini-série l'impact de l'accès voiture

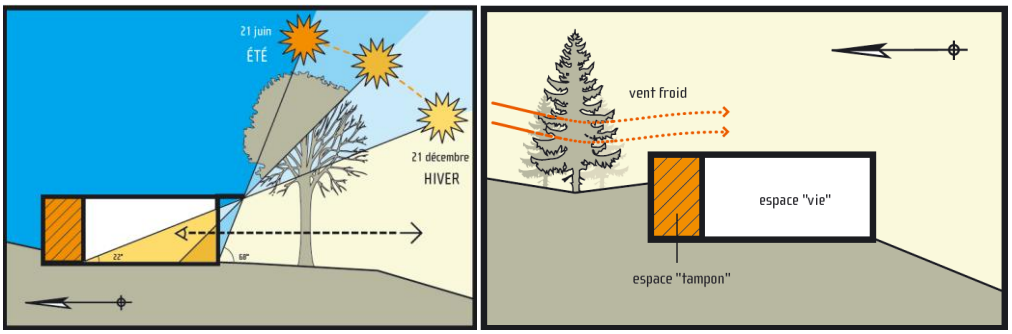


Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- Orientation

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, **la construction sera implantée** préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Aspect extérieur des constructions

- Volumétries :

  - Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

  - Les **gabarits des constructions doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des constructions à usage d'activité agricole, qui répondent à des contraintes techniques propres.

  - **Les travaux sur bâtiments anciens situés au sein des zones UAp et Ap ou repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** conserveront la volumétrie initiale du bâtiment et respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, …

- **Si les adjonctions** doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

  Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché de 0,50 mètre minimum par rapport au faitage du bâtiment existant ;

- Les **vérandas sont interdites**. Un traitement particulier sera accordé aux extensions, en particulier si elles sont très largement vitrées.

- <u>Toitures:</u>

  - **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume*.**

  - **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

  - **La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé de préférence dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont admis pour les constructions de type auvent, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

    Les pentes de toitures des constructions en extension seront identiques à celle du bâti existant.

    Des pentes moindres sont autorisées pour les constructions neuves à usage d'activité économique et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

  - **En dehors des zones UAp, Ap et des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

  - **Au sein des zones UAp, Ap et pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures terrasses** seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes ou qu'elles concernent l'extension d'une construction existante, et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

  - **En dehors de la zone UAp, Ap et des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, les **tuiles utilisées** seront de type creuse ou canal et de teinte rouge naturel ou nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole.

  - **Au sein des zones UAp, Ap et pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures devront être couvertes de tuiles creuses** de teinte rouge naturel ou nuancé. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
    Pour les changements de toitures dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant.

  - **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.

Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées, à condition que la plus grande longueur soit dans le sens de la pente. Elles seront limitées en nombre et en taille (sans pouvoir excéder le format type tabatière **pour les constructions situées en zone UAp, Ap ou repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**), et implantées en cohérence avec le positionnement des ouvertures en façades.

- **Les ouvrages techniques** (de type pompes à chaleur, climatiseurs...) **et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
  L**es ouvrages techniques** ne seront pas visibles depuis le domaine public.

- <u>Façades</u>

  - **La composition de la façade** doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.

  - **Les matériaux d'imitation** et pastiches sont interdits.

  - **Les choix des couleurs d'enduits et de menuiseries devront approcher les teintes retenues dans le nuancier disponible en mairie.**

  - **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

  - **La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.**

  - **Les ferronneries** seront simples (sans ventre ni croisillons), **les linteaux droits et les piliers sobres** (pas de chapiteau) **et carrés.**
    Les arcades ne sont autorisées que dans le cadre des extensions et à condition qu'il existe, sur la façade de la construction existante, des linteaux arqués.

  - **Les balcons et terrasses** seront parallèles à la façade.

  - **Les ouvrages techniques** situés en façade doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel.

  - **Pour les constructions situées en zone UAp, Ap et celles repérées au titre de l'article L151-19 :**

    > **les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;

    > **la création d'ouvrages en saillie** (balcon, bow-windows) est interdite. Les **loggias** intégrées dans le volume bâti sont autorisés ;

    > **les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

    > **les gardes corps** devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;

    > **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assise régulière) pourront être laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellon de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

- Ouvertures et menuiseries

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

  - **Pour les constructions situées au sein des zones UAp et Ap ou repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

    > le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

    > pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

    > les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

    > les ouvertures en toitures devront être de taille limitée, sans pouvoir excéder le format type tabatière.

    > l**es menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur, matériaux) ;

    > les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

    > les **volets** doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez de chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les volets roulants** ou accordéons sont interdits ;

Traitement des abords et espaces extérieurs

- Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures des parcelles agricoles et naturelles non bâties.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont également interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- **les associations de matériaux hétéroclites**
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts**
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, la structure des clôtures devant laisser une certaine perméabilité visuelle ;**

> *Illustration de la règle* **:** *Exemples de pare-vues plaqués interdits*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative devront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale d' **1,80 m**,
- soit, sous réserve d'être situées au sein des zones UAp, UB, UC et Ap :
  - > d'un **mur plein recouvert d'une couvertine n'excédant pas 1,80 m** de haut. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
  - > d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie

Les murs patrimoniaux en pierres à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, **doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.**
D'une manière générale, il conviendra de limiter de percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.
Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des murs de clôture en pierres de pays au sein des zones UAp et Ap.

Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

- Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires…) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier:

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

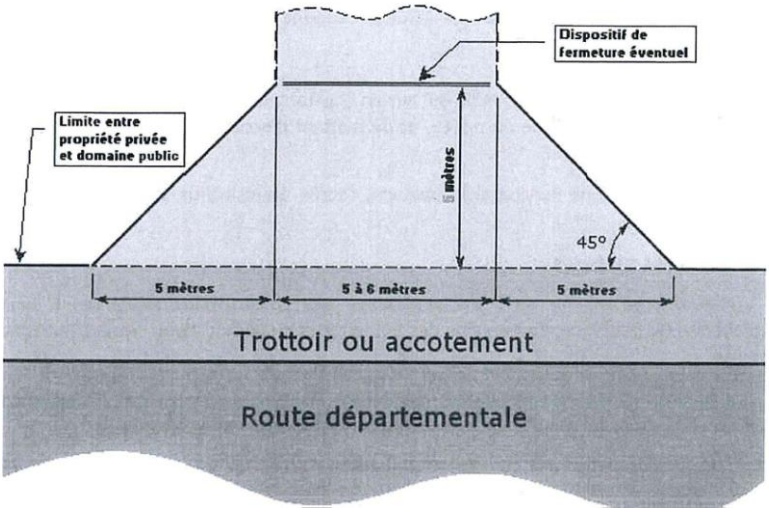
Au sein des zones UAp, Ap et pour les constructions repérées au titre de l'article L151-19, une attention sera portée à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Titre 6 - Définitions

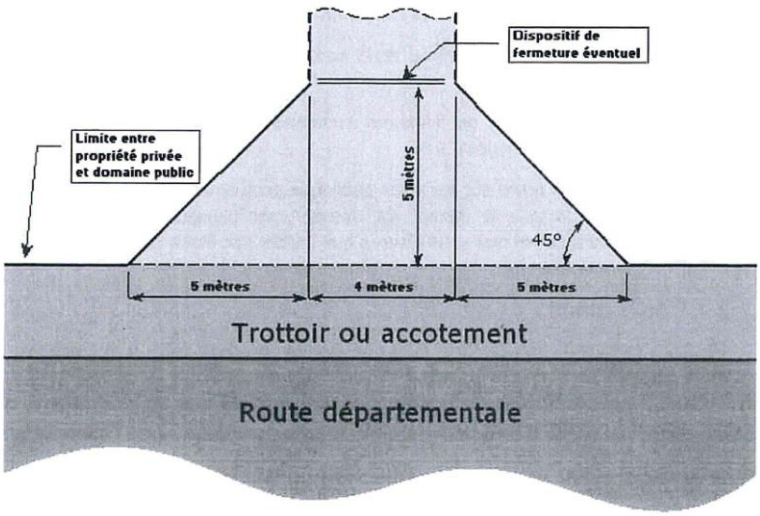
Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Accès collectif le long des routes départementales hors agglomération
L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement



Accès individuel le long des routes départementales hors agglomération
La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements(R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

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

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l’emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Commerce et activités de service

Il s’agit des destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail
- restauration
- commerce de gros
- activités de services (avec accueil de la clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma

Constructions à usage « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

- d'industrie
- d'entrepôt,
- de bureau,
- de centre de congrès et d'exposition

Constructions à usage « d'équipements d'intérêt collectif et services publics »

Il s'agit des:

- locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salle d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Constructions a usage d'habitation

Il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'hébergement

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :
- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,
- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions, les piscines, les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (…). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus
En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

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

Logement abordable

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maitrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs…)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme.
Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (R421-5).

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

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1 ,80 m

4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre

5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m² la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :
16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
18 ha pour le reste du département.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quelque en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme :

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (R421-19c du Code de l'urbanisme).
- une déclaration préalable dans les autres cas (R 421-23c du Code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.