

Commune de
MAGNEUX-HAUTE-RIVE
Département de la Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1
REGLEMENT MODIFIE

Pièce n°4

PLU APPROUVE LE 4 DECEMBRE 2009
MODIFICATION 1 APPROUVEE LE



R. BUHOT LOISEAU
Urbaniste Architecte
buhot-loiseau@wanadoo.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de MAGNEUX HAUTE RIVE (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DU SOL

- **Code de l'Urbanisme**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

- **Législations spécifiques**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

- **Réglementations particulières**

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières en vigueur et notamment :

Le Code de la Santé Publique

Le Code Civil

Le Code de la Construction et de l'Habitation

Le Code de la Voirie Routière

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l'Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- **Compatibilité des règles de lotissement* et de celles du Plan Local d'Urbanisme :**

Dans le délai de 5 ans suivant l'achèvement du lotissement : Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, les dispositions du lotissement s'appliquent.

Après le délai de 5 ans suivant l'achèvement du lotissement mais dans le délai de 10ans suivant l'autorisation de lotir : il est fait application de la règle la plus contraignante entre le règlement de lotissement et le PLU.

Au delà du délai de 10 ans après l'autorisation de lotir Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer et les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, définie selon l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

ARTICLE DG 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « **zones U** » dans les quelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones U et UE.

Les zones à urbaniser dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés.

La zone agricole dite « **zone A** » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « **zones N** », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

ARTICLE DG 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

- **Les emplacements réservés**

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.

- **Les éléments du paysage à protéger**

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre le l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements) ou des éléments bâtis patrimoniaux (fontaines, croix, pigeonnier etc) à préserver et à mettre en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois la destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au strict nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur, notamment par la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG 6. ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Les accès sur les voies publiques peuvent être soumis à prescriptions spéciales dans l'intérêt de la sécurité.

- **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 permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

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

ARTICLE DG 6.bis PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'URBANISATION LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES EDICTEES PAR LE CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE

- **Limitation des accès**

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

* Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m,

* Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

- **Recul des constructions**

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter et qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

- **Recul des obstacles latéraux**

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- **Recul des extensions de bâtiments existants**

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- **Sécurité des constructions en contre bas de la route**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.

- **Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

-le maintien des servitudes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales ;

- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

- **Mesures concernant le stationnement**

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

ARTICLE DG 7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **Assainissement:**

Pour toute construction nouvelle, ou en cas de travaux affectant les niveaux d'assainissement pour les constructions existantes, les réseaux seront obligatoirement de type séparatif, et ceci quelque soit la nature du réseau public existant.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le zonage assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant raccordement dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation concernant le traitement des effluents ne sont pas concernés par cette règle.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, stationnement...) doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique.

Tout projet de construction nouvelle devra prévoir un dispositif de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle.

Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle ; par rétention, infiltration ou tout moyen permettant de limiter l'impact de la construction, de l'imperméabilisation. En cas d'impossibilité et lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe au droit de la propriété, le raccordement pourra être envisagé après accord du service assainissement.

Le rejet des eaux pluviales devra être limité avec un débit de fuite conforme aux prescriptions du SAGE, à savoir pour Magneux Haute Rive : 1 à 5 l/s/ha.

- Réseaux secs

En toutes zones, les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans les zones U, Up et AU les ouvrages devront respecter les caractéristiques suivantes :

Electricité

Les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement et les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique

Eclairage public

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passés sous gaine.

Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

ARTICLE DG 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN TOUTES ZONES

- **Tenue des parcelles**

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

- **Architecture**

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article.

L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère du site, son environnement bâti et la destination du bâtiment.

- **Implantation et volumétrie**

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain de manière à limiter les terrassements susceptibles de porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE DG 8 - 1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U, UE, N ET POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES EN ZONE A

- **Toitures et couvertures**

Les pentes : Les toitures présenteront des pentes comprises entre 35 et 45%, l'inclinaison étant homogène sur l'ensemble de la construction.

Les toitures seront à deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

Les toits à une pente sont autorisés pour les volumes secondaires accolés à une construction principale.

Les toits à 3 pans sont autorisés pour les constructions situées à l'angle des rues ou en fin d'îlots.

Les chiens assis et les jacobines sont interdits. Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge

En cas de réfection de toiture, les éléments de décor en terre cuite ou métal, tel que faîtières, macarons, épis de faîtage, galeries, génoises en tuiles ou briques seront conservés et remis en situation.

Les panneaux solaires en toiture doivent être posés dans le sens de la pente du toit, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, abri de piscine pourront recevoir des couvertures de verres ou de matériaux synthétiques translucides.

Les conduits de fumée devront présenter une finition identique aux façades (enduit).

Dans les constructions nouvelles, ils sont interdits en saillie sur les façades, sauf au dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts.

Les souches seront enduites. Les souches construites en briques pleines pourront rester non enduites.

- **Matériaux de façades**

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin. Tous les ouvrages auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés.

Sont interdits :

- le ciment gris et nu,
- les matériaux d'imitation (de briques, de pierres, de pans de bois..).
- les mises en œuvre suivantes : enduits à la brosse, balayés ou à relief accentué, les joints en creux, rubanés, ou de forme trop compliqués, les pierres apparentes isolées

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale. La teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie.

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques, d'aspect et de couleur sont autorisés.

Pour les bâtiments anciens, les ouvrages de dessin de façade décoratifs en briques pleines, encadrements d'ouvertures, chaînage, éléments d'angles... devront être conservés apparents.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

- **Percements - menuiseries**

Sur un bâtiment existant, la proportion des nouveaux percements devra s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois, métal peints ou matériaux type PVC.

Les bois exotiques jaunes ou rouges seront couleur naturel foncé ou peints. Les couleurs vives et le noir sont interdits.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les volets pliants en tableau et les jalousies sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

- **Clôtures**

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs de branchements aux réseaux seront intégrés aux clôtures ou aux murs de façades (de préférence dans les parties pleines) et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, y compris les portails, tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

La clôture peut être constituée :

- d'un mur plein dont la hauteur n'excède pas 1,50m. Les murs de hauteur supérieure ne peuvent être admis que s'ils s'intègrent ou prolongent une trame bâtie en ordre continu, ou un maillage existant.
- d'un mur de hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 2.00m.

Les murs non surmontés d'un grillage seront terminés par une protection en tuiles ou une couverture en pierre ou à défaut en béton coloré ton pierre finition bouchardée.

La hauteur* des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, de la topographie des lieux, pour des raisons d'intégration dans le paysage

Ces règles ne concernent pas les clôtures situées en zone UE.

ARTICLE DG 8 - 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS AFFECTES DE L'INDICE p DES ZONES U ET N : Ufp, Uifp, AUafp, Np, Nfp et Nchfp ainsi que pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes en zone Ap

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²).

Enduits de façades : La teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois ou métal.

Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints. Les couleurs vives et le noir sont interdits.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les volets seront

- de type à panneaux et traverses. La pose de traverses en diagonale (formant un Z) est interdite,
- de type persienne
- à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur)

Les volets roulants sont autorisés.

Les jalousies sont interdites.

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les portes de garages seront traitées en lames de bois.

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

ARTICLE DG 8 - 3 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS AGRICOLES DE LA ZONE A ET DES BATIMENTS D'ACTIVITES DE LA ZONE N

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux brut doivent être traités en finition si nécessaire (parpaing de ciments).

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

Les toitures des bâtiments agricoles et d'activités pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50%. La teinte des toitures sera en harmonie avec le paysage environnant et présenteront une finition mat.

Les dispositifs d'éclairage naturel et des panneaux solaires en toiture seront intégrés à la volumétrie. Les matériaux en constituant la structure seront traités sans brillance.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**ZONE U**

Zone urbaine immédiatement constructible à vocation d'habitat (le bourg).

Elle comprend un secteur Ueq pour l'accueil d'équipements collectifs et un secteur Ui pour l'accueil ou le maintien d'activités économiques

En outre, la zone peut comporter des sous-secteurs affectés des indices suivants :

- Indice f pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du captage de Cornecul. Dans cette zone s'applique la réglementation fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 définissant la protection de la ressource en eau alimentant la commune de Magneux-Haute-Rive.
- Indice p pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du château

ARTICLE U - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation et le caractère de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux
- Les garages isolés ou groupés sur les tènements non construits
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE U - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les affouillements* ou exhaussements des sols liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage environnant.

Secteur Ueq : dans le secteur Ueq ne sont autorisées que les constructions et installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ui : dans le secteur Ui ne sont autorisées que les aménagements et extensions des constructions et installations des activités existantes dans la zone.

ARTICLE U - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE U - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE U - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions peuvent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement des voies
- soit en continuité avec le bâti voisin existant si celui-ci est implanté à une distance comprise entre 0 et 3m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité ou de paysage.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter aux articles DG-6 et DG-6 bis du Titre I

ARTICLE U - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles et d'extension doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer à l'environnement bâti.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
 - * s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - * s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE U - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 m par rapport au sol naturel.

Dans le cas de constructions existantes dépassant cette hauteur, la hauteur limite est celle de la construction existante.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE U - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs Uf et Ueqf, se reporter aux articles DG 8 et DG 8-1 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour le secteur Ufp et Uifp, se reporter aux articles DG 8, DG 8-1 et DG 8-2 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE U - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public lorsque la structure foncière le permet.

Dans le secteur Uifp, les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

ZONE AUafp

Zone du centre bourg devant être aménagée en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 2b du PLU).

La zone est concernée par :

- les périmètres de protection du captage de Cornecul. Dans cette zone s'applique la réglementation fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 définissant la protection de la ressource en eau alimentant la commune de Magneux-Haute-Rive. (Indice f)
- le périmètre de protection modifié du château (Indice p)

ARTICLE AUa- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation et le caractère de la zone.

Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux

Les garages isolés ou groupés sur les tènements non construits

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE AUa- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement

Les affouillements* ou exhaussements des sols liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage environnant.

- **Conditions de mise en œuvre**

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. (Pièce 2b).

Les constructions seront autorisées à la condition suivante : les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires doivent être opérationnels lors de la mise en service de ces constructions.

ARTICLE AUafp-3 à AUafp-12

Se reporter aux articles U-3 à U-11 du titre II.

ZONE Uef

Zone urbaine immédiatement constructible réservée aux activités liées à l'infrastructure autoroutière.

L'indice f indique que la zone est comprise dans un périmètre de protection de captage d'eau potable. Dans cette zone s'applique la réglementation fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 définissant la protection de la ressource en eau alimentant la commune de Magneux-Haute-Rive.

ARTICLE Uef - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes constructions autres que celles autorisées à l'article UE - 2
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE Uef - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'infrastructure autoroutière.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités présentes sur la zone.

Domaine Public Autoroutier Concédé :

Concernant la zone couvrant le Domaine Public Autoroutier Concédé relatif à l'autoroute A72, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

ARTICLE Uef - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE Uef - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE Uef - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter aux articles DG-6 et DG-6 bis du Titre I

ARTICLE Uef - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE Uef - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 12 mètres pour les constructions principales
- 4m pour les annexes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE Uef - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, se reporter aux articles DG-8 et DG 8-1 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour les bâtiments d'habitation, se reporter aux articles DG8, DG8-1 et DG8

ZONE AU

Zone à caractère naturel, non équipée, à vocation d'urbanisation future.

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes les constructions nouvelles
- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone

ARTICLE AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée une modification du PLU.

ARTICLE AU - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m.

.

ZONE A

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend des secteurs affectés des indices suivants :

- indice i pour les secteurs inondables dans lesquels s'appliquent les règles du PPRI
- Indice f pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du captage de Cornecul. Dans cette zone s'applique la réglementation fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 définissant la protection de la ressource en eau alimentant la commune de Magneux-Haute-Rive.
- Indice p pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du château

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaire à l'activité agricole ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- toute activité de carrières ou de gravières.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone A à l'exception du secteur Ai :

- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort ou de mise aux normes.

Dans le secteur Ai:

- Les aménagements des bâtiments existants sous réserve

- qu'ils soient rendus strictement obligatoires par la mise en conformité avec les lois, règlements et normes en vigueur au moment de la demande.
- de ne pas augmenter le nombre de logements.

Domaine Public Autoroutier Concédé :

Concernant la zone couvrant le Domaine Public Autoroutier Concédé relatif à l'autoroute A72, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 8m par rapport à l'axe de la voirie.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les extensions et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE A 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles et d'extension doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer à l'environnement bâti.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 15m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes aux habitations

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG-8, DG 8-1, DG 8-2 et DG 8-3 du Titre I « Dispositions Générales »

ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un secteur Nch dans lequel les activités agricoles sont autorisées
- un secteur Ns de protection stricte en rive de la Loire
- un secteur Ng dédié aux activités de gravières
- un secteur Neq pour l'accueil d'équipements collectifs

En outre, la zone N comprend des secteurs affectés des indices suivants :

- indice i pour les secteurs inondables dans lesquels s'appliquent les règles du PPRI
- Indice f pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du captage de Cornecul. Dans cette zone s'applique la réglementation fixée par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2005 définissant la protection de la ressource en eau alimentant la commune de Magneux-Haute-Rive.
- Indice p pour les secteurs couverts par les périmètres de protection du château

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N2
- Les aménagements et changements de destination en vue de l'implantation d'activités industrielles ou d'entrepôts
- Les aménagements et changements de destination pour l'activité agricole en dehors du secteur Nch
- Les carrières et gravières en dehors du secteur Ng
- Les installations et travaux divers*suivants :
 - o garage collectifs de caravanes*
 - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
 - o Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
 - o Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages ainsi qu'au fonctionnement des services publics

Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes sous réserve :

- qu'ils concernent des bâtiments ou ensemble de bâtiments
 - dont il reste l'essentiel des murs porteurs
 - dont l'emprise au sol est au moins égale à 60m²
- que la surface de plancher résultante de l'aménagement et de l'extension n'excède pas 160m² pour l'habitat.

Sont autorisées par tènement bâti d'une habitation et à proximité de celle-ci

- Deux annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol* pour chacune d'elle. Elles doivent se situer à proximité immédiate de la construction.
- Une piscine couverte ou non dans la limite de 50m² d'emprise au sol

L'extension des bâtiments à usage d'entrepôts et de stockage existants dans la zone est autorisée dans la limite du doublement de l'emprise au sol à la date de l'approbation du PLU.

Secteur Nch : l'aménagement des bâtiments existants est autorisé pour l'activité agricole existante.

Secteur Ns : Dans le secteur Ns ne sont autorisées que les installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages ainsi qu'au fonctionnement des services publics

Secteur Ng : Les activités de gravières et d'extraction de matériaux sont autorisées uniquement dans le secteur Ng.

Secteur Neq : dans le secteur Ueq ne sont autorisées que les installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Domaine Public Autoroutier Concédé :

Concernant la zone couvrant le Domaine Public Autoroutier Concédé relatif à l'autoroute A72, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I

ARTICLE N 4. DESSERTER PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I

ARTICLE N - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'axe de la voirie.

Des implantations différentes peuvent être imposées pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter aux articles DG-6 et DG-6 bis du Titre I

ARTICLE N - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5m.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N - 10. HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 4m pour les annexes.
- 15m pour les bâtiments à usage d'entrepôts et de stockage

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur

ARTICLE N - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone N se reporter aux articles DG 8 et DG 8-1 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour les secteurs de la zone N affectés de l'indice p, se reporter aux articles DG 8, DG 8-1 et DG 8-2 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour le secteur Ng, se reporter aux articles DG-8 et DG 8-3 du Titre I « Dispositions Générales »

DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL:

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la 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.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXE:

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

ARTICLE UB - 1 et suivants

La numérotation des articles constituant le règlement de chaque zone est une numérotation conventionnelle. Les articles manquants sont non réglementés ou sans objet.

CARAVANE :

Est considérée comme caravane* le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui même ou être déplacé par simple traction.

A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

CHANGEMENT D'AFFECTATION:

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 d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE:

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:

Constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) et constructions privées de même nature.

DEPOTS DE VEHICULES:

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

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux,
- garages collectifs de caravanes*.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EXTENSION:

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

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR des bâtiments:

Hauteur absolue : Distance mesurée du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur à l'égout de toiture : Distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

Hauteur en limite : Distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite

IMPASSE:

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme Sont considérés comme installations et travaux divers

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux* et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules* et les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol

LOTISSEMENT: (Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

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.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions portant sur :

Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée

Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors œuvre brute* après application des déductions a, b et c susvisées

TENEMENT:

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