

V- ANNEXES DOCUMENTAIRES

Rappel du texte des articles d'ordre public

en application lors de la modification N°4 du PLU :

R.111-2 : SALURITE ET SECURITE PULIQUE

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.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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.

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

STATIONNEMENT

L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Ainsi, il est en particulier requis :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement,

Constructions à usage de bureaux, petits commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher ;

Grandes surfaces commerciales :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher,

Entrepôt

- 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher,

Etablissement industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

GLOSSAIRE :

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Affouillements et exhaussements de sols : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Baie principale : baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

Caravane : véhicule ou 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 d'être déplacé par simple traction. (R443-2 du code de l'urbanisme)

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.o.s. : art R123.10

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

Emprises publiques : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

Espaces non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

Limites séparatives de propriétés : limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : c'est l'action ou le résultat de la division foncière sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Retrait : distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.