

VI -ANNEXES AU REGLEMENT

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'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.

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement 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.

GLOSSAIRE :

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 2 m.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction de petite taille à vocation de garage, d'atelier ou de stockage, tels que caves, abris de jardins...
Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions

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, d'atelier 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.

Architecture Contemporaine de qualité :

Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. *Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architectes du CAUE, etc..., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.*

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. (R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

Clôture :

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace,

Combles :

Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : art R123.21 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits 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-œuvre.

Égout du toit : Ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol :

La projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord 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 50 % de la S.H.O.N. existante

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Groupe d'habitations :

ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

Hauteur :Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations et travaux divers :

Sont désignés ainsi :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

Limite latérale :

Ligne qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens.

Limite de fond de parcelle :

Ligne qui joint chacune des limites latérales en un point.

Limites séparatives :

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

Lotissement :

C'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) 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

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette

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.

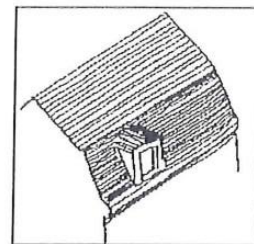
Terrain ou unité foncière :

Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Mis à jour suite à
modification n°2
approuvée le 29/07/2008

Toiture à la Mansard :

Toiture dont chaque versant est formé par deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.



Croquis d'une toiture à la Mansard

Voie :

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