

DOSSIER PERMIS D'AMÉNAGER // PA10

LOTISSEMENT COMMUNAL CLOS FLEURI
Ancienne route de Caen - 14390 CABOURG

PA MODIFICATIF
ind.3 - 04/05/2023



maîtrise d'ouvrage :



maîtrise d'œuvre :



1. RÈGLEMENT ÉCRIT

- clauses et conditions générales
- règlement de lotissement
- glossaire

2. TYPOLOGIES

- façade “entrée de ville”
- interface de l’urbanisme avoisinant
- frange centrale
- façade “marais”

3. MATÉRIALITÉ

- palette de matériaux autorisés
- harmonie des façades

4. VOLET PAYSAGER

- plantation
 - > haie privative
 - > palette végétale

NOTA :

Les précisions et modifications du présent règlement sont écrit en bleu.



1. RÈGLEMENT ÉCRIT

composition :

- clauses et conditions générales
- règlement d'aménagement
- glossaire

caractère actuel de la zone UC du PLU de la ville de Cabourg :

Cette zone regroupe les quartiers pavillonnaires de la ville de Cabourg dont la commune souhaite conserver la forme urbaine et la densité actuelle.

Elle a vocation à recevoir, en plus de l'habitat, les activités, équipements et services nécessaires à l'animation et à la mixité urbaine dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

1 // **Cluses et Conditions générales**

A. CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 442-1 et suivants, du code de l'urbanisme, les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le présent lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, un ou plusieurs lots du lotissement. Il est opposable notamment au lotisseur tant que celui-ci conserve un lot en vente ou s'il se réserve la jouissance d'un ou plusieurs lots.

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme de la commune (PLU).

Il est rappelé que ce présent règlement vient s'ajouter et non se substituer au PLU.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées "in extenso" dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur un ou plusieurs lots du lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location.

Pour l'ensemble des lots, les activités de meublé de tourisme et de location saisonnière sont interdites.

B. OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

Toutes les constructions, de quelque nature et quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si les propriétaires d'un lot ont obtenu le permis de construire ou les autorisations d'urbanisme des textes en vigueur.

2 // **Possibilité de construction**

L'opération est destinée exclusivement à l'habitat individuel.

Les professions libérales sont acceptées dès lors qu'elles sont exercées par le propriétaire occupant et que la destination principale de la construction demeure l'habitation.

Dans tous les cas, cela ne devra pas engendrer de modifications des voiries, des accès et des réseaux divers (création de branchements supplémentaires, réparation de voirie, entrée carrossable...).

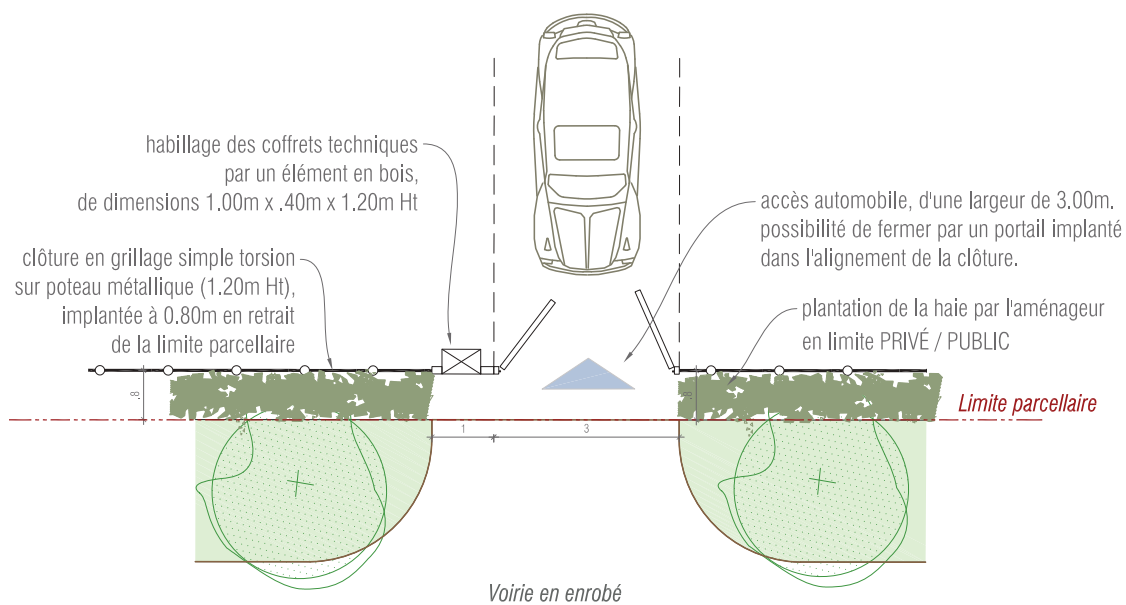
3 // **Accès aux parcelles**

A. ACCÈS PRINCIPAL :

Chaque parcelle aura un unique accès principal:

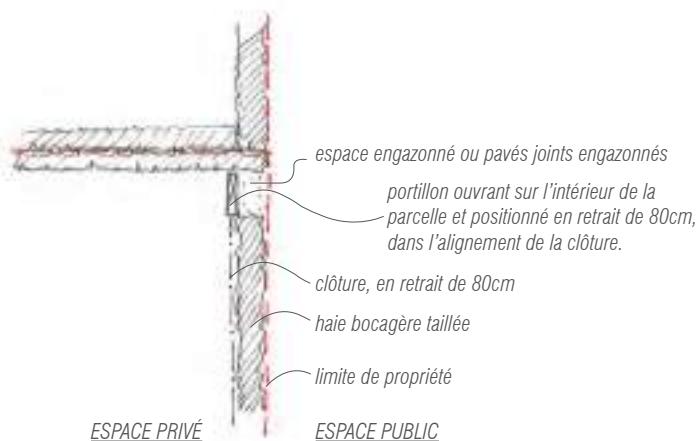
- Il sera à la fois piéton et automobile.

- L'accès principal de la parcelle se fera obligatoirement à partir de l'emplacement prévu au plan de découpage parcellaire (pièce PA4 du dossier).
- La largeur de l'accès principal sera de 3 m.
- Les entrées charretières sont interdites.



B. ACCÈS SECONDAIRE :

- Un accès secondaire pourra être aménagé en dehors de la limite où se situe l'accès automobile.
- L'accès secondaire sera exclusivement réservé aux piétons.
- L'accès sera d'une largeur de 1.00m maximum et implanté dans l'alignement de la clôture.



4 // Desserte par les réseaux

Les constructions devront être raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur. Aucun autre raccordement ne sera autorisé.

A. ASSAINISSEMENT : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

B. ORDURES MÉNAGÈRES :

Le lotisseur a prévu une aire aménagée pour recevoir les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif) pour l'ensemble du lotissement.

Si le futur résident envisage d'utiliser ses propres conteneurs afin de stocker ses déchets avant de les déposer dans l'aire aménagée à cet effet, il devra prendre en compte que :

- Le stockage de conteneurs à poubelles privés sur les espaces publics est formellement interdit.
- Les conteneurs à poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5 // Caractéristiques des terrains

Les surfaces indiquées dans le tableau ci-dessous sont des surfaces théoriques. Les surfaces autorisées par lot résulteront de l'application de l'ensemble des clauses du présent règlement afin que chaque acquéreur puisse bénéficier d'un maximum de lumière naturelle et d'ensoleillement. De fait, parfois l'application des clauses réglementaires ne permet pas d'atteindre les surfaces maximales de chaque lot.

La surface définitive de chaque parcelle résultera du bornage de terrain effectué par le géomètre-expert.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 5000 m². Elle sera répartie selon le tableau ci-dessous, avec pour données réglementaires :

- 30% minimum de l'unité foncière en espace vert
- Emprise au sol ne dépassant pas 35% de la surface de l'unité foncière
- Surface de plancher [SDP] maximum accordée par parcelle

LOT	ESPACE VERT MINI	SURFACE PARCELLE	EMPRISE AU SOL	SDP MAXI
1	143,379	477,93	167,28	181,62 m ²
2	126,501	421,67	147,58	160,24 m ²
3	142,197	473,99	165,90	180,12 m ²
4	136,968	456,56	159,80	173,50 m ²
5	130,782	435,94	152,58	165,66 m ²
6	124,593	415,31	145,36	157,82 m ²
7	147,15	490,50	171,68	186,40 m ²
8	146,124	487,08	170,48	185,10 m ²
9	129,546	431,82	151,14	164,10 m ²
10	122,616	408,72	143,05	155,32 m ²
11	126,843	422,81	147,98	160,67 m ²
12	147,489	491,63	172,07	186,83 m ²
13	143,145	477,15	167,00	181,32 m ²
14	136,365	454,55	159,09	172,74 m ²
15	120,441	401,47	140,51	152,56 m ²
16	157,86	526,20	184,17	199,96 m ²
17	131,487	438,29	153,40	166,56 m ²
18	136,347	454,49	159,07	172,71 m ²
19	162,33	541,10	189,39	205,63 m ²
20	147,63	492,10	172,24	187,00 m ²
21	148,485	494,95	173,23	188,09 m ²
22	172,596	575,32	201,36	218,63 m ²
23	168,417	561,39	196,49	213,34 m ²
24	166,176	553,92	193,87	210,50 m ²
25	132,975	443,25	155,14	168,44 m ²
26	132,948	443,16	155,11	168,41 m ²
27	132,972	443,24	155,13	168,44 m ²
28	132,864	442,88	155,01	168,30 m ²
TOTAL		13157,42	4605,10	5000,00 m²
SURFACE MOYENNE		469,91	164,47	178,57 m ²
SURFACE MINI		401,47	140,51	152,56 m ²
SURFACE MAXI		575,32	201,36	218,63 m ²

6 // Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

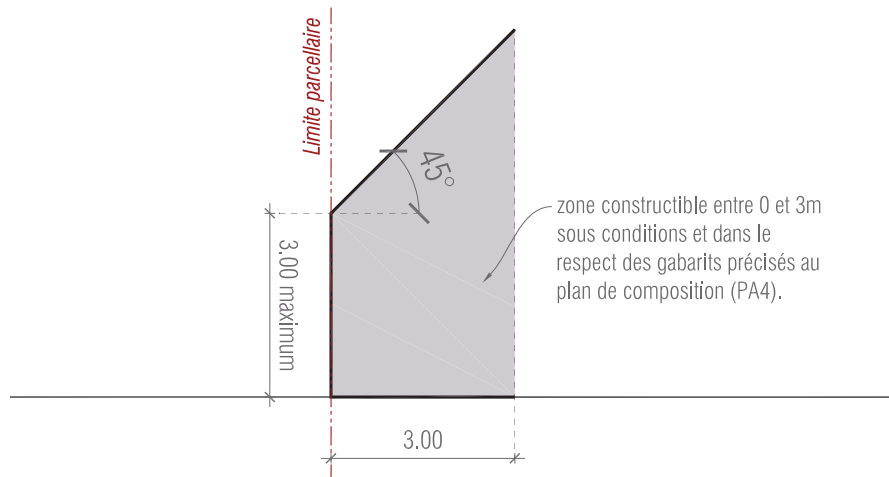
Les constructions seront implantées conformément au règlement graphique (pièce PA10b du dossier).

7 // Implantations par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions seront implantées conformément au règlement graphique (pièce PA10b du dossier).

Lors de constructions sur une même limite parcellaire, un ajustement perpendiculaire à cette limite (allant jusqu'à 50cm) pourra être demandé aux deux acquéreurs pour la bonne réalisation de leurs constructions mitoyennes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Néanmoins, l'implantation de constructions est autorisée, si elles s'inscrivent dans le volume suivant :



8 // Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions seront implantées conformément au règlement graphique (pièce PA10b du dossier).

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

9 // Emprise au sol des constructions

Se reporter au tableau de caractéristiques des terrains (article 5 du règlement).

10 // Hauteur des constructions

Les hauteurs de faitage et d'égouts précisées au règlement graphique sont basées par rapport au terrain naturel moyen donnant une côte appelée TNréf. Cette côte est indiquée sur le règlement graphique pour chaque parcelle.

La côte RDC ne pourra pas dépasser cette côte TNréf de plus de 20 cm.

Ces limitations de hauteur ont pour but de préserver l'ensoleillement de chacun et de profiter des apports solaires passifs.

La hauteur des constructions est réglementée par le règlement graphique (pièce PA10b du dossier).

11 // Aspect extérieur

De manière générale, les ouvrages en matériaux plastiques ou métalliques (hormis ceux préconisés par le présent règlement) sont proscrits.

De plus, les matériaux plastiques, synthétiques et composites sont interdits. Les matériaux naturels sont à privilégier, dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Une attention particulière sera apportée sur les matériaux, leur pérennité et leur impact environnemental.

Conformément au PLU, chaque construction devra, par son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inspirer des typologies balnéaires et rurales propres au Pays d'Auge. Ce qui n'exclut pas les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions employant des techniques ou matériaux nouveaux (bâtiment bioclimatique, hautes qualités environnementales, etc...) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, en application du principe précédent.

A. TOITURES :

- Forme :

Les types de toitures autorisés, leurs pentes et le sens des faîtages sont définis par le règlement graphique et les fiches gabarits. En complément :

- Les toitures seront de proportions rectangulaires.
- Les toitures à double pans présenteront des rampants symétriques.
- La ligne de faîtage sera continue et de même altimétrie.
- Les lignes d'égouts seront continues et de même altimétrie (elles peuvent être interrompues par des lucarnes et des chiens assis).
- Les lucarnes à croupes, les lucarnes rampantes, les chiens assis et les fenêtres de toit sont autorisés.

- Matériaux :

En complément du PLU, les matériaux de toiture privilégiés sont :

- Ardoise de dimensions 40 x 24 cm maximum. L'ardoise naturelle est conseillée.
- Tuile plate petit moule de teinte locale.
- Zinc pré-patiné à joint debout.
- Chaume.
- Toitures végétalisées.

Conformément au PLU, le bac acier (de type tôle ondulée par exemple) est autorisé dès lors qu'il s'inscrit dans une démarche de construction d'Architecture Contemporaine (ou bioclimatique).

- Répartition des matériaux :

L'ensemble des rampants d'un même volume sera traité avec un unique matériau.

Les matériaux de couverture devront être cohérents avec le caractère de la construction, les harmonies de façade, et selon la répartition suivante :

- HARMONIE A : Un seul matériau de couverture sur l'ensemble des volumes du projet.

- HARMONIE B : Volume principal en Ardoise, Tuile ou Chaume associé à Volume secondaire en Zinc ou Végétalisé.

Pour les parcelles disposant d'un gabarit « Volume secondaire spécifique » les toitures-terrasses seront végétalisées ou minéralisées.

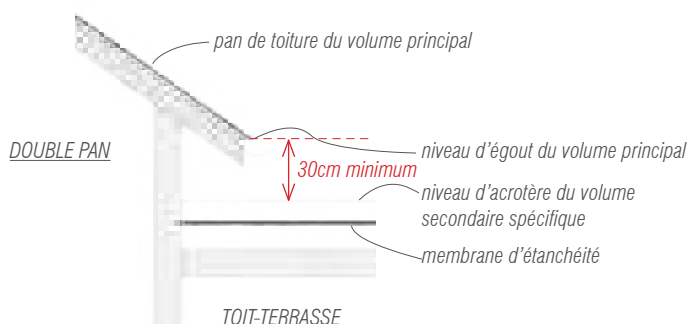
- Jonctions:

- Toitures-terrasse :

Autorisées sur les « Volumes secondaires spécifiques », elles auront une hauteur maximum de 3.50m à l'acrotère, avec une altimétrie inférieure à la côte d'égout, compris débord de toit.

Raccord de toit-terrasse avec couverture double pan interdite.

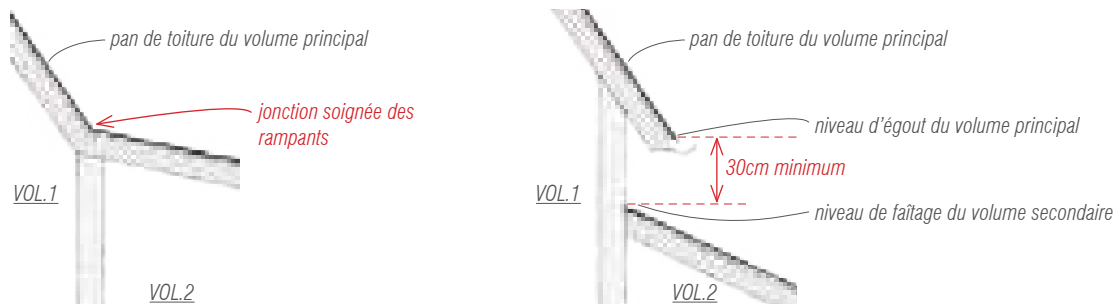
Jonction à réaliser suivant schéma :



- Pan de toiture en limite de propriété :

Réalisation d'une gouttière nantaise ou havraise.

- Mono-pan du volume secondaire avec double pan du volume principal :



B. ÉLÉVATIONS :

- Matériaux :

En complément du PLU, les matériaux de façade autorisés sont :

- Bardage de clins de bois naturel d'essence locale de 25 cm de largeur maximale. Bardage plein ou à clair-voie en pose verticale.
- Bardage zinc pré-patiné à joint debout en pose verticale.
- Enduit naturel (traditionnel à la chaux) parmi les teintes du nuancier. (cf. VOLET 3 Matérialité // Harmonies)
- Pisé, béton, béton de chanvre (ces matériaux pourront rester brut et ne pas être recouverts d'un enduit).

Conformément au PLU, le bac acier (de type tôle ondulée par exemple) est autorisé dès lors qu'il s'inscrit dans une démarche de construction d'Architecture Contemporaine (ou bioclimatique).

- Répartition des matériaux :

L'ensemble des façades d'un même volume sera traité avec un unique matériau.

Les associations de matériaux seront à sélectionner dans les harmonies de façade préconisées. (cf. VOLET 3 Matérialité // Harmonies).

C. MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OUVRAGES DIVERS :

- Matériaux / Composition :

Les menuiseries extérieures (incluant portes d'entrées, portes de services et de locaux techniques, portes de garages, fenêtres, portes fenêtres, etc) sont préconisées en aluminium ou en bois.

Les portes d'entrées sont vivement conseillées vitrées pour bénéficier d'apport lumineux.

L'ensemble de la ferblanterie (couvertines, bandes de rives de couvertures, costières) et les équipements des pluviales (gouttières pendantes, descentes d'eaux pluviales, chéneaux, boîtes à eau, trop-pleins, etc) sont préconisés en métal (aluminium thermolaqué ou zinc naturel).

Les gardes corps et les mains courantes seront de préférence en métal ou en bois.

Les caches moineaux sont interdits, quelque soit leur matière.

Les baguettes de joints de dilatation, dans les angles, et les linéaires de façades seront obligatoirement de la même teinte que la façade.

Les éléments de modénatures (lambrequins, potille...) sont privilégiés en bois.

- Implantation :

Les châssis de toit, les fenêtres et portes-fenêtres, seront positionnés dans l'axe des ouvertures ou des trumeaux de l'étage inférieur si la façade est composée avec une symétrie ou un rythme régulier.

Positionnement de menuiserie en angle rentrant interdit, tel que :



Les barreaudages de fenêtres sont interdits.

Les marquises et auvents seront de préférence en métal (ou fer forgé) ou bois. Ils peuvent être réalisés en dehors des gabarits du présent règlement dès lors qu'ils sont conformes au PLU.

Dans la cas de toitures-terrasses accessibles, les gardes-corps seront soit maçonnés, soit réalisés en serrurerie de type barreaudages métalliques verticaux surmontés d'une lisse haute faisant office de main courante. L'ensemble des gardes-corps (toits-terrasses, balcons, menuiseries extérieures,...) sont identiques.

D. MODÉNATURES:

Les modénatures sont interdites pour les façades en bardage (bois ou zinc).

Les modénatures ne sont pas obligatoires, cependant elles sont caractéristiques de l'identité cabourgeaise et prennent place dans une continuité de qualité architecturale des villas du XIX^{ème} - début XX^{ème}.

Dès lors que le projet prévoit des modénatures, elles seront obligatoirement constituées de :

- Entourage de fenêtre par la mise en œuvre d'une sur-épaisseur d'enduit sur l'ensemble du périmètre de la fenêtre. La largeur vue sera de 25 cm, la sur-épaisseur sera de 2.5 cm et la teinte sera identique en façade et dans les retours de tableaux.

- Chaînages d'angles verticaux par la mise en œuvre d'une sur-épaisseur d'enduit rectiligne et continue sur toute la hauteur de la façade (l'imitation pierre est proscrite). La largeur vue sera de 30 cm, la sur-épaisseur sera de 2.5 cm et le traitement sera identique sur tous les angles.

- Soubassement par la mise en œuvre d'une sur-épaisseur d'enduit rectiligne. La largeur vue sera de 60 cm, la sur-épaisseur sera de 2.5 cm et le traitement sera identique sur tous les angles.

- Chaînage horizontal par la mise en œuvre d'une sur-épaisseur d'enduit rectiligne. La largeur vue sera de 30 cm, la sur-épaisseur sera de 2.5 cm et le traitement sera identique sur tous les angles.

D'autres modénatures ou compositions de façades pourront être autorisées dès lors qu'elles s'inspireront des typologies balnéaires et rurales dominantes, propres au Pays d'Auge.

Les volets battants en bois sont encouragés dans la composition des façades.

12 // Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour chaque habitation, il est exigé de supporter le stationnement de deux véhicules à minima. Les allées automobiles (correspondant à la distance portail/garage) et zones de stationnement interne à la parcelle seront réalisées idéalement en matériaux drainant.

Les garages ne sont pas obligatoires.

Les abris de voiture sont autorisés dans les gabarits du plan de composition.

13 // Aménagements Extérieurs - Clôtures - Espaces verts

A. CLÔTURES

Des clôtures et des plantations de haies pourront être à la charge des acquéreurs. Elles devront se conformer aux prescriptions ci-contre. De manière générale, les clôtures ne devront pas émerger des clôtures repérées jointives.

- Clôtures en limite privé / public sur voirie :

Les clôtures, d'une hauteur de 1.20m, seront composées de grillage simple torsion sur poteau métallique. Elles seront doublées d'une haie et implantées à 80cm en retrait de la limite parcellaire. La plantation des haies sera prise en charge par l'aménageur mais l'entretien des haies revient à chacun des propriétaires sur sa parcelle, avec une taille à 1.80m de hauteur maximum.

- Clôtures en limite privé / public sur espace vert :

Les clôtures seront composées de grillage simple torsion sur poteau métallique, d'une hauteur de 1.20m. Elles seront implantées à 80cm en retrait de la limite parcellaire pour s'installer devant une haie plantée par l'acquéreur. L'entretien des haies revient à chacun des propriétaires sur sa parcelle, avec une taille à 1.80m de hauteur maximum.

- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essence locale.

Les clôtures seront obligatoirement composées de grillage simple torsion galvanisé sur poteau métallique galvanisé, d'une hauteur de 1.20m, et doublées de haie d'essence locale.

La continuité végétale doit être assurée par une des parties et taillée à 1.80m de haut maximum.

Pour information :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

B. PORTAILS / PORTILLON :

- Portillons individuels :

Conformément au PLU, les portillons seront constitués d'un dispositif à claire-voie. Les matériaux privilégiés sont le bois en priorité, peint ou de teinte naturelle ; et le métal ou fer forgé. Pour rappel, ils seront d'une hauteur de 1.20m et d'une largeur de 1.00m. Ils s'ouvriront vers l'intérieur et ne pourront pas être contiguës sur une même limite ; un espacement de 5.00m minimum sera prévu entre les deux ouvrages d'accès (entre portails et portillons).

- Portails automobiles :

Les portails et portillons seront de même facture sur l'ensemble de la parcelle. Pour rappel, ils seront d'une hauteur de 1.20m et d'une largeur de 3.00m. Ils s'ouvriront vers l'intérieur et sont autorisés en double battant ou en coulissant.

Conformément au PLU, ces ouvrages seront constitués d'un dispositif à claire-voie. Les matériaux privilégiés sont le bois en priorité, peint ou de teinte naturelle ; et le métal ou fer forgé. Leurs piliers seront de section 40x40cm maximum, en bois de préférence ou en métal.

En complément des portails, un habillage des coffrets techniques est prévu en bois sur une longueur de 1.00m. Ce mobilier accueillera aussi la boîte-aux-lettres, dans un dessin identique à tous les habitants du lotissement. Il sera en lien avec le portail et implanté conformément au plan de découpage parcellaire (pièce PA4 du dossier).

C. ÉLÉMENTS TECHNIQUES :

- Souches de cheminées et conduits de poêle :

Les souches de cheminées maçonnées sont interdites. On privilégiera les gaines tubulaires en inox ou de couleur foncée mate (noir, gris anthracite).

Ils seront implantés en respectant une bonne intégration dans la couverture du volume principal, selon les règles de l'art (40cm au dessus du faîtage). Ils seront implantés à proximité du faîtage, l'axe du conduit ne sera jamais au-delà de la moitié du rampart. Les tirants sont interdits.

- Gestion des eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement verticales, avec un regard en pied. Dès lors qu'il y a une boîte à eau, le trop-plein sera espacé d'un minimum de 2.00m de cette dernière.

- Autres équipements techniques :

Les antennes et autres équipement techniques (pompes à chaleur, climatisation) seront placés dans les combles, ou non visibles depuis l'espace public dans le cas où ces derniers serait aménagés.

Les éléments tels que les sorties de chaudières à ventouse, module extérieur de pompe à chaleur, réservoirs d'eau, bloc de climatisation et leurs grilles de ventilation, etc, sont interdits sur les façades principales et façades donnant sur l'espace public.
Les unités extérieures de PAC seront installées sur une dalle béton.

- Les gardes-corps des toitures-terrasses :

Les gardes-corps rapportés sont interdits. Dans le cas où des gardes-corps deviendraient nécessaires, ils seront réalisés en maçonnerie dans le même plan.

D. PLANTATIONS DANS L'UNITÉ FONCIÈRE :

Il sera nécessairement planté un arbre par tranche de 200 m² d'unité foncière, sur les espaces qui ne sont pas bâtis.

Les parcelles comprendront un espace vert, incluant la plantation d'arbres-tiges, sur une surface au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas comptés dans ces minima obligatoires :

- Les espaces de moins d'un mètre de largeur,
- Les aires de stationnement.

Pour information :

Les arbres sont plantés à une distance minimale de 2 m ; La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

E. LES ABRIS DE JARDIN :

Les abris de jardin sont des annexes ayant les caractéristiques suivantes :

- Pour une meilleure intégration, leur implantation est limitée au jardin arrière (à l'arrière des constructions pour ne pas être vu depuis la voirie), en respect du PLU.
- Il ne comportera pas de stationnement.
- Leur hauteur est limitée à 3.00 m.
- Il sera impérativement en bois de teinte naturelle, couvert par un toit plat ou mono-pan à faible pente inférieure ou égale à 12°.
- Les eaux pluviales pourront être gérées par une cuve de récupération des eaux de pluie.

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. Elle peut être complétée.

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.

ACROTÈRE : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², 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 dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise... ;
- etc.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. *C'est-à-dire que le projet architectural est établi par un architecte HMONP ou DPLG inscrit à l'Ordre des Architectes.*

Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

ATTIQUE : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse.

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

CANAUX : Cours d'eaux artificiels servant à la gestion des eaux de ruissellement ou de drainage. Ils sont sur la commune, gérés par le Syndicat de la Divette et à ce titre soumis au respect d'un certain nombre de servitudes nécessaires à leur entretien qui justifie des prescriptions de recul ou de clôture spécifiques. On les différenciera des simples fossés.

CARAVANE : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme).

CLAIRE-VOIE (CLÔTURE A) : tout dispositif (lisses normandes, balustres, barreaudages verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriété est dit à claire-voie si les jours représentent au moins la moitié de la surface du plan de clôture.

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 ;

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 ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

DÉMOLITION : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

DENSITÉ (R111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

DESTINATION : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

ÉGOUT DU TOIT : ligne basse du pan de toiture ;

EMPRISE AU SOL : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les terrasses végétalisées et les escaliers non couverts.

ESPACES NON PRIVATIFS : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

EXISTANT(E) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent règlement ;

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 ;

FÂTAGE : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (MODE DE CALCUL):

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur, de même que les garde-corps à claire-voie sur les toitures-terrasses.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines. Cette règle s'applique aussi aux immeubles d'habitation collective comprenant des stationnements en sous-sol.

Cependant, dans les zones potentiellement inondables, pour tenir compte de la côte minimale prescrite pour le plancher de tous les locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette côte NGF minimale. Dès approbation du PPRL, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la côte minimale de référence prescrite par ce document.

HÉBERGE : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

LIMITE SÉPARATIVE DE PROPRIÉTÉS : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) ou limite de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point) ;

LOT : parcelle issue d'un terrain loti ;

LOTISSEMENT : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

NOUVELLE OU NOUVEAU : qui est postérieur à la date d'approbation du présent document.

RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (MOBIL HOME): Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (R.111-33 du code de l'urbanisme).

RÉSIDENCE DE TOURISME (article R321-1 du code du tourisme) : la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale ;

SURFACE DE PLANCHER (R111-22 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.

