

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé	Modifié et révisé
27/01/2011	<i>Modifications n°1, 2 et 3 :</i> 24/02/2011 <i>Révisions simplifiées n°1, 2 et 4 :</i> 24/02/2011 <i>Modification n°4 :</i> 20/09/2012 <i>Révision simplifiée n°3 :</i> 20/09/2012 <i>Modification simplifiée n°1 :</i> 28/03/2013 <i>Modification n°5 :</i> 27/06/2013



Citadia Conseil
Agence Ile de France
18, passage du Chantier
75012 PARIS
Tél : 01 53 46 65 05
Fax : 01 53 46 65 08
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

ANNEXE 3 : définitions illustrées

A

ACCES

- correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

AFFECTATION

- usage déterminé pour un local en termes de type d'activité (commerces, artisanat, etc.).

ALIGNEMENT

- limite entre une propriété et une voirie publique,
- prolongement en ligne droite d'une façade de bâtiment existant.

ALIGNEMENT VERTICAL

- composition dans une façade des ouvertures situées dans le même axe vertical.

AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

- notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part. Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

ANNEXE

- construction ou bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : véranda, abris ou garage pour véhicules et vélos, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

APPAREILLAGE

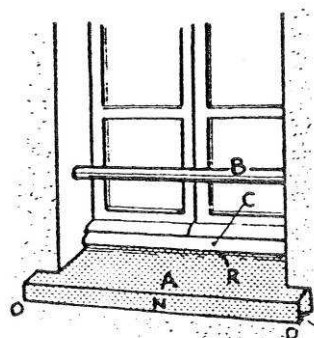
- façon dont sont disposés les matériaux composant une maçonnerie (pierres, briques, moellons).

APPUI DE BAIE

- élément maçonné situé en partie basse d'une ouverture et en saillie pour éviter les salissures.

ARBRE DE HAUTE TIGE

- Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055



Appuis de baies

- A - Appui (tablette d'appui)
- B - Barre d'appui
- C - Pièce d'appui
- L - Larmier
- N - Nez d'appui
- O - Oreilles d'appui
- R - Rejingot

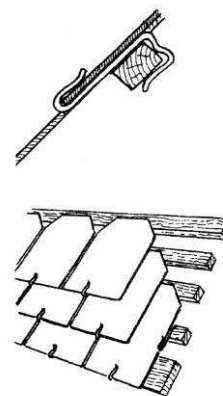
ARDOISES

- les ardoises utilisées en couverture et en bardage doivent être conformes à la norme NF P 32-301 (caractéristiques générales des ardoises).

Les types d'ardoises à usage courant, dits modèles *traditionnels* ou *français* dont l'épaisseur varie entre 2,7 à 3,5 mm, sont les suivants :

- grand modèle : 325x220mm, épaisseur 2,7 à 3,5 mm
- 1^{ère} carrée demi-forte (dite fine) : 300x220mm, épaisseur 2,6 mm
- 1^{ère} carrée forte : 300x220mm, épaisseur 2,8 à 3,5 mm
- 2^{ème} carrée : 300x200mm, épaisseur 2,7 à 3,2 mm
- moyenne : 270x180mm
- flamande n°1 : 270x160mm
- 3^{ème} et 4^{ème} carrées : 250x180 et 220x160mm.

Ardoises:
(fixation à crochets sur liteaux)



B

BAIE

- ouverture dans un mur (porte, fenêtres, etc.).
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
 - baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,80 mètres.
 - baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,80 mètres.

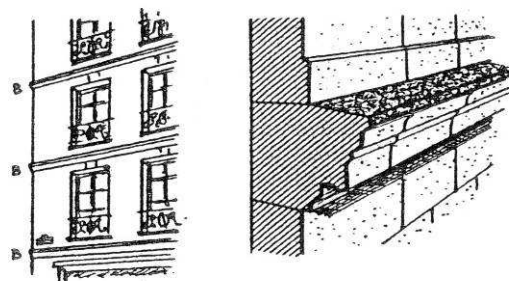
BANDE CONSTRUCTIBLE

- portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

BANDEAU

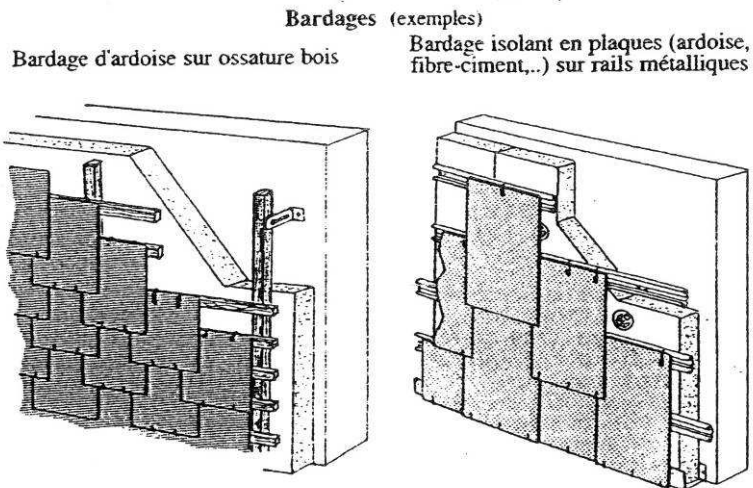
- élément maçonné horizontal situé en saillie d'une façade.

Bandeaux



BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).



BATIMENT :

- ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

BATIMENT D'ACTIVITE

- bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

BATIMENT PRINCIPAL

- bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions,
- bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BATIMENT SANITAIRE

- bâtiments du type : crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique.

BATIMENT SCOLAIRE

- écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce ...), instituts universitaires de technologie et universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

C

CLOTURE

- les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

- rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTIBILITE

- est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (voir ce mot) et la hauteur maximum autorisée.

CONSTRUCTION

- le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...), à la rétention des eaux pluviales et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

- bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions,
- bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER

- hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

- s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DESTINATION

- emploi prévu pour un local en termes d'usage pour un même type d'activité.

DIVISION DE PROPRIETE

- sont considérés comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

E

EMPRISE AU SOL

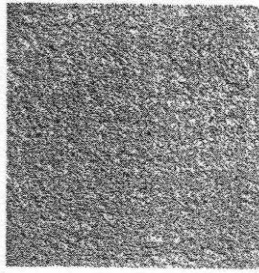
- superficie de sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés).

EMPRISES PUBLIQUES

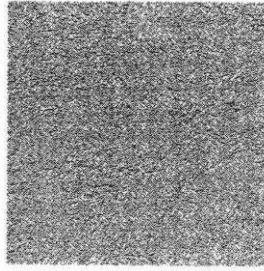
- elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ENDUITS EXTERIEURS

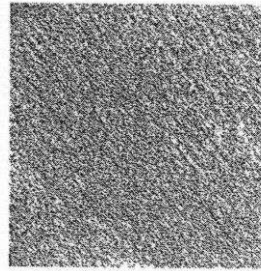
- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.
 - finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



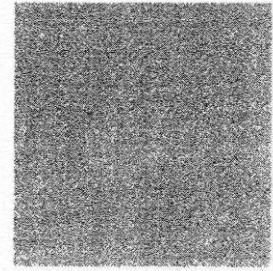
gratté
Avec une taloche ou
la tranche de la truelle.



taloché
Avec une taloche en bois
ou en plastique perforé.



brossé
Avec une brosse métallique
ou de chiendent.



lissé
Avec une lisseuse métallique
ou le dos de la truelle.

ÉQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

- équipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quelle que soit sa fonction (culturelle, culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé). Il peut s'agir d'équipements dits d'infrastructure (réseaux publics d'alimentation en eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, réseaux de transport, etc.) ou de superstructure (équipements scolaires, sociaux, culturels, etc.).

ESPACES BOISES CLASSES

- catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

- espaces non imperméabilisés et végétalisés (ce qui exclut les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit à l'exception de solutions végétalisées).

ESPACES VERTS D'ÎLOTS PROTEGES : EVIP

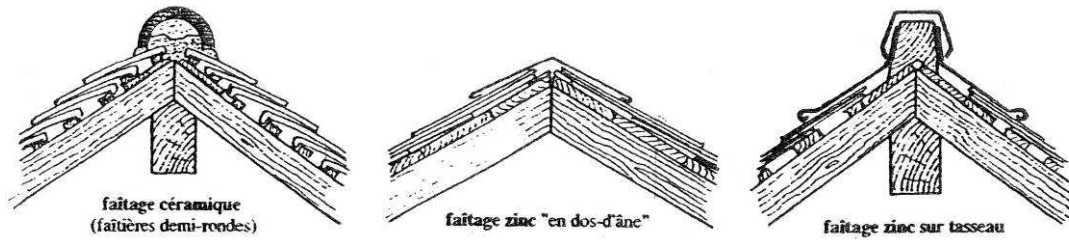
- espaces verts à l'intérieur d'îlots urbains dans des quartiers de différentes natures : faubourgs, pavillonnaires, immeubles collectifs, etc., dont la surface plantée et le caractère paysager doivent être maintenus.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

- augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une pièce, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation.

FAITAGE

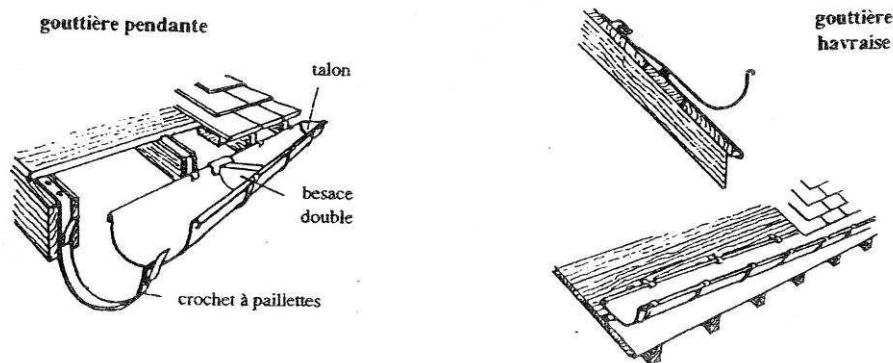
- éléments composant la partie supérieure de la toiture.



G

GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



H

HAIES

- Haie **taillée** (ou stricte) : de 1m à 1m50 de hauteur, pas trop épaisse (de 60 à 90cm de large), elle constitue un véritable petit muret végétal, à constituer impérativement d'arbustes supportant bien une taille régulière (troène, charme, noisetier, aubépine...).
- Haie **semi-libre** : simplement taillée sur l'épaisseur mais pas en hauteur, elle alterne généralement des arbustes persistant et caducs (pour moins de rigidité). Sa hauteur en fait un réel brise-vent.
- Haie **libre** : consiste à laisser aux arbres et arbustes leur forme naturelle. Elle occupe davantage de surface au sol que les précédentes. Sans contrainte quant aux associations (arbustes fleuris ou pas, à différentes époques, de toutes teintes de bois ou de feuilles...).

HAUTEUR

- la hauteur maximum autorisée est évaluée par rapport au sol naturel. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la

construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué.
- La hauteur est mesurée aux 4 points d'implantation du bâtiment.
- Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

Hauteur à l'égout du toit (acrotère)

- correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière.

Hauteur au faîtage

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale (totale)

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction.

HEBERGE

Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus (et de hauteur inégale), l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen. L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

I

ILOT

- partie du territoire, bâti ou non bâti, composé d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Cœur d'îlot

- unité foncière située à l'intérieur d'un îlot.

INSCRIPTION GRAPHIQUE

- règle, prévue par l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, qui permet de localiser sur les documents graphiques du PLU les éléments ponctuels de paysage et de patrimoine à protéger.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- la notion d'installations et travaux divers (ITD) correspond à des travaux qui peuvent être générateurs de nuisances ou d'atteintes aux sites, mais qui ne relèvent pas de la réglementation du permis de construire ou de la déclaration

de travaux. Ils sont réglementés par les articles L442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui distingue trois catégories :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public (à l'exception des aménagements et des équipements soumis à permis de construire),
- les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public, ainsi que les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à la réglementation du caravanage,
- les exhaussements et affouillements du sol affectant une superficie de plus de 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

J

JOUR D'UNE OUVERTURE

- espace laissé libre par la menuiserie (partie visible du vitrage).

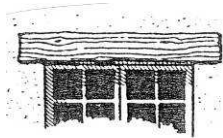
L

LIMITE SEPARATIVE

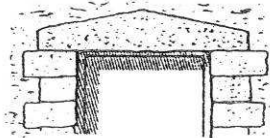
- ligne commune à deux propriétés privées.

LINTEAU

- ouvrage situé en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.



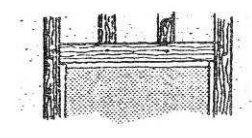
lintheau rustique en bois



lintheau de pierre en bâtière



lintheau métallique, sous un arc de décharge en briques



lintheau de pan de bois

LOGEMENT DE FONCTION

- logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL

- logements définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

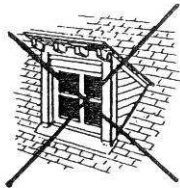
LUCARNE

- ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

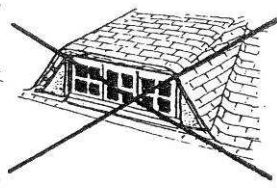
Formes de la toiture de lucarne :

- Lucarnes interdites : chien assis, en trapèze,

- ₐ Lucarnes autorisées : lucarne à chevalet (à deux pans), à capucine (à trois pans ou à croupe), lucarne à fronton.



lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine



lucarne-fronton

M

MARGES DE REcul

La marge de recul se mesure à partir du nu extérieur du mur de la construction au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas **0,80 m** de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.).

MUR BAHUT

- muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes.

MUR DE CLOTURE

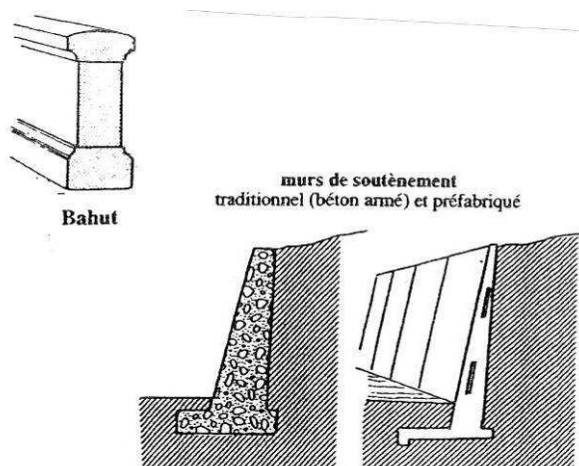
- une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
- Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
- Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

MUR ECRAN

- lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

MUR DE SOUTÈNEMENT

- Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres en remblai, et à s'opposer à leur éboulement. Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
- En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.
- Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



P

PIECES PRINCIPALES

- Sont définies comme pièces principales aux termes de l'article R111-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces destinées au séjour ou au sommeil.

PRECADRE METALLIQUE

- ensemble métallique assurant la finition des quatre côtés d'une baie, posé lors de la réalisation de la maçonnerie.

PROPRIETE

- parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

S

SOL NATUREL

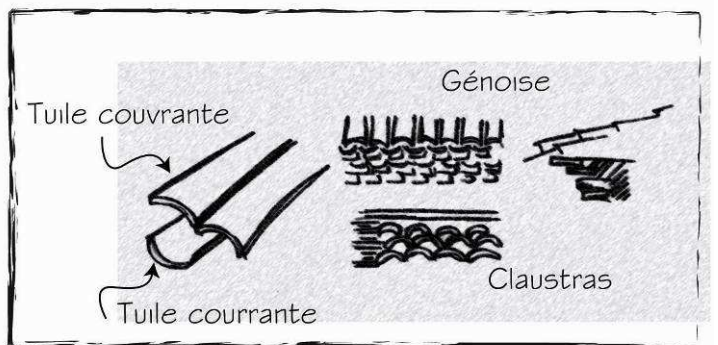
- sol existant avant travaux.

T

TUILES

La tuile couramment utilisée est la tuile de type « canal ». Son utilisation est à maintenir et à préconiser. Sa forme simple permet une grande souplesse de mise en oeuvre et son usage multi-séculaire en fait un produit éprouvé. Appelée aussi tuile creuse ou tige de botte elle est exclusivement en terre cuite et ne dépasse pas les 40 cm de long pour une ouverture moyenne de 15 cm.

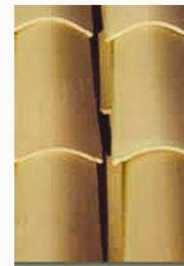
Les teintes naturelles varient du ton paille au rouge soutenu, en fonction de la teneur en oxyde de fer, de l'argile et de sa température de cuisson. Le choix d'une variété de tons rappelle davantage la tuile traditionnelle fabriquée de façon artisanale par rapport à la monochromie de la tuile industrielle. La tuile béton est à proscrire. Le réemploi des tuiles existantes peut-être une bonne solution.



Variété des teintes naturelles

Fonction d'égoûts

Tuiles mécaniques ou béton à éviter



Monochromie et uniformité des modèles industriels



U

UNITE FONCIERE

- ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

V

VOIE PRIVEE

- toute voie desservant au moins deux habitations et préexistant au dépôt du permis de construire.