



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités



5. Règlement écrit

6. Lexique

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire
en date du 10 juillet 2025

ACCES ET CHEMIN D'ACCES	5
ACROTERE	5
AFFOUILLEMENT DE SOL	5
ALIGNEMENT.....	6
ANNEXE	6
ATTIQUE.....	7
BAIES/OUVERTURES - ELEMENTS CREANT DES VUES	7
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE	8
BORDURE	11
CLAIREVOIE	11
COMBLES*	11
CONSTRUCTION	11
CONSTRUCTION* EXISTANTE.....	11
CONSTRUCTION* HORS D'ECHELLE	12
COUR COMMUNE	12
COUVERTINES*	12
DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*	13
EGOUT DU TOIT	19
EMPRISE AU SOL	19
EMPRISE PUBLIQUE	20
ESPACES LIBRES	20
ESPACES VERTS.....	21
ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE	21
ESPACES PERMEABLES	22
EXHAUSSEMENT DE SOL	23
EXTENSION	23
FAÇADE	23
FAITAGE	23
FRONT BATI ET LINÉAIRE DE FAÇADE* SUR RUE	24
HAUTEUR MAXIMALE* DE LA CONSTRUCTION*.....	24
HAUTEUR DE FAÇADE*.....	25

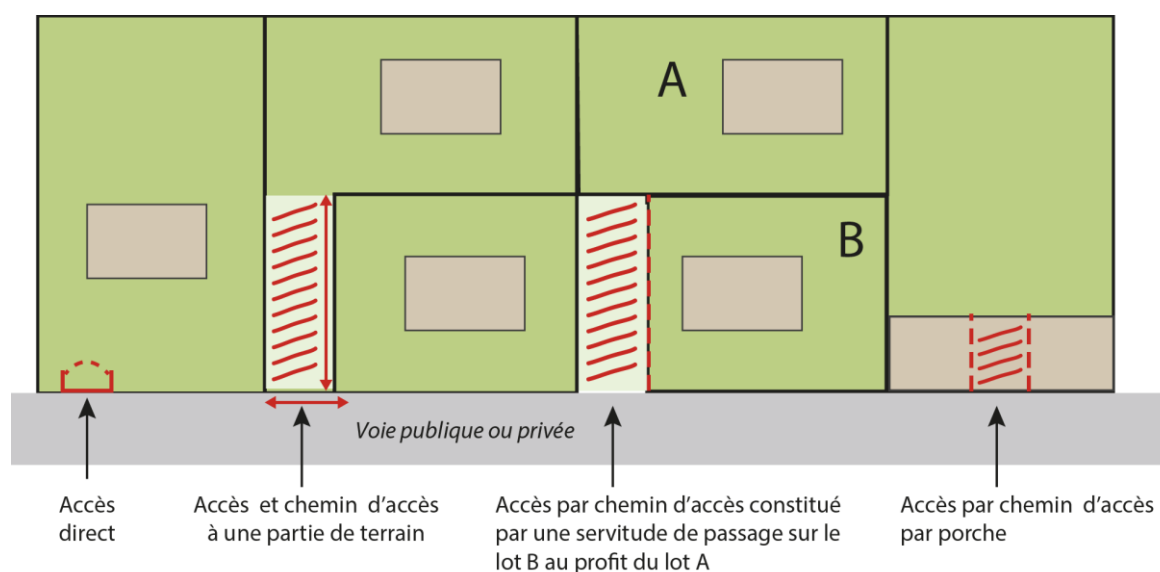
CALCUL DE LA HAUTEUR MAXIMALE* EN CAS DE TERRAIN* EN PENTE.....	25
HEBERGE	26
HORS D'ÉCHELLE	26
HOUPPIER	26
INSTALLATION	26
LIMITES SEPARATIVES	26
LINÉAIRE DE FAÇADE*	27
LUCARNES	27
MODENATURE	28
MUR BAHUT	28
PAPAG	28
PISCINE	28
RECU	29
RETRAIT	29
RUINE	30
SAILLIE	30
STATIONNEMENT EN OUVRAGE	30
STRUCTURE LEGERE	30
TERRAIN* NATUREL AVANT TRAVAUX ET TERRAIN* APRES TRAVAUX	31
TINY HOUSE* (OU MICROMAISON).....	31
TOITURE VEGETALISEE	31
UNITE FONCIERE	32
VENELLE	32
VOIE	32

*NB : les mots avec « * » sont définis dans le présent lexique.*

ACCES ET CHEMIN D'ACCES

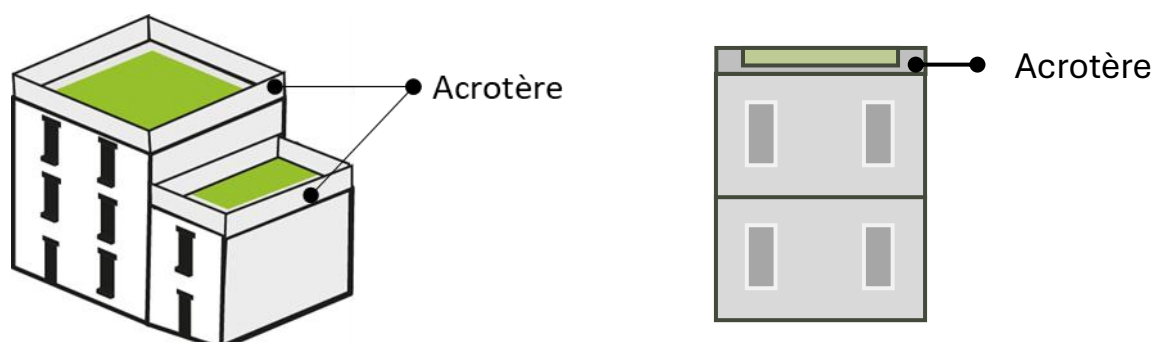
L'accès* correspond à l'entrée sur l'unité foncière* depuis une voie* privée, publique ou emprise publique* qui la dessert et par laquelle les véhicules ou les piétons pénètrent. Le nombre et la largeur des accès *sont limités à l'occupation du terrain*, et au type d'usage des accès* (véhicule et/ou piéton).

Le chemin d'accès* est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des unités foncières**.



ACROTÈRE

Rebord plein périphérique placé au dernier niveau* d'une construction* ou d'une partie de construction*, au-dessus de la toiture terrasse ou du point bas de la toiture à faible pente.



AFFOUILLEMENT DE SOL

Sont entendus comme affouillement *toute extraction de terre ou modification du nivellement de sol.

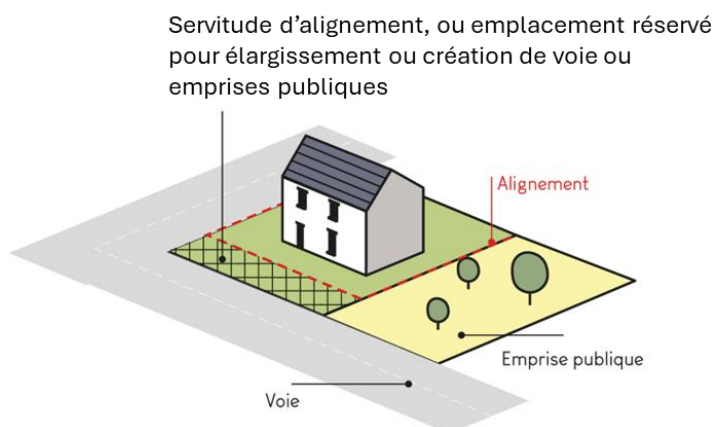
ALIGNEMENT

Le terme « alignement* » désigne selon le cas :

- la limite entre l'unité foncière* et le domaine public (voie* ou emprise publiques*)
- la limite entre l'unité foncière* et l'emprise d'une voie *privée ouverte à la circulation générale

Il peut correspondre à l'alignement* existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- la limite d'une future voie* ou place prévue
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie*, d'une place ou d'un élargissement de voie*

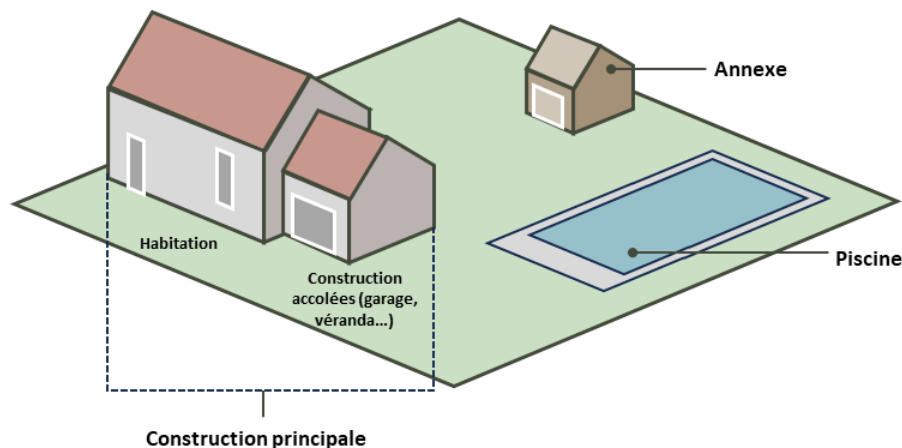


ANNEXE

Constituent une annexe*, les locaux ou constructions* accessoires tels qu'un garage, un local de stockage des déchets, un local à vélos, un abri de jardin, etc.

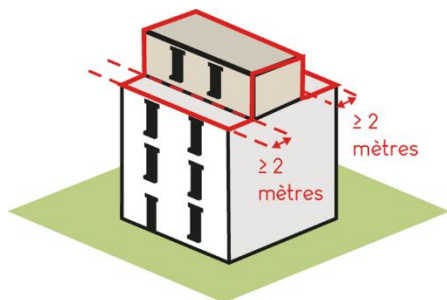
Elle présente de plus faibles dimensions que la construction* principale, dont elle est séparée (non accolée), et est réputée avoir la même destination* que cette dernière.

Une construction* d'une superficie supérieure à 25 m² ne pourra constituer une annexe*.



ATTIQUE

Est considéré comme attique* le ou les derniers niveaux* placés au sommet d'une construction* et situés en retrait*, d'au moins 2 mètres du nu de la façade* du niveau* directement inférieur de la construction*, sur au moins sur 2 façades*.



BAIES/OUVERTURES - ELEMENTS CREANT DES VUES

Sont considérés comme des éléments constituant des baies* ou ouvertures* créant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

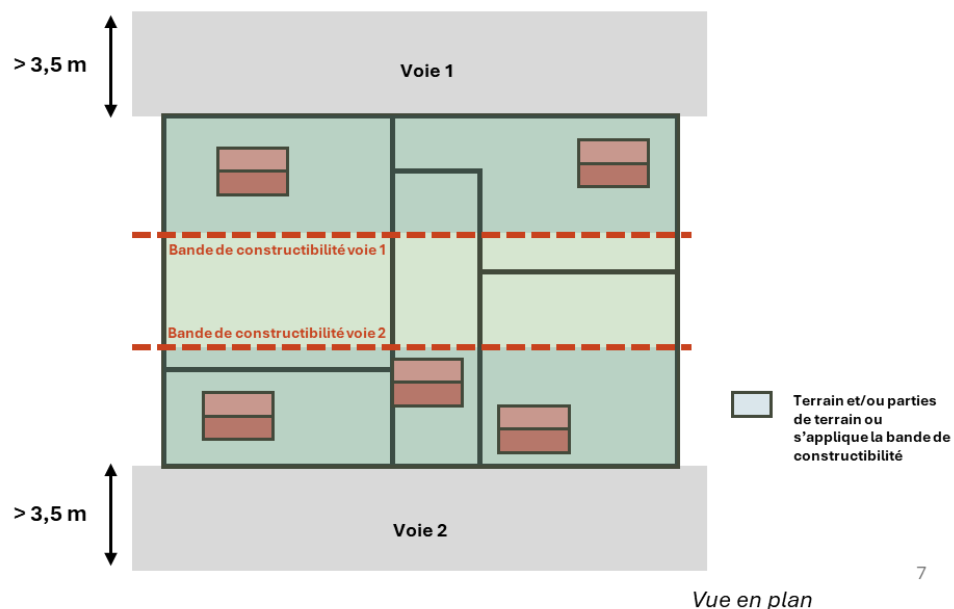
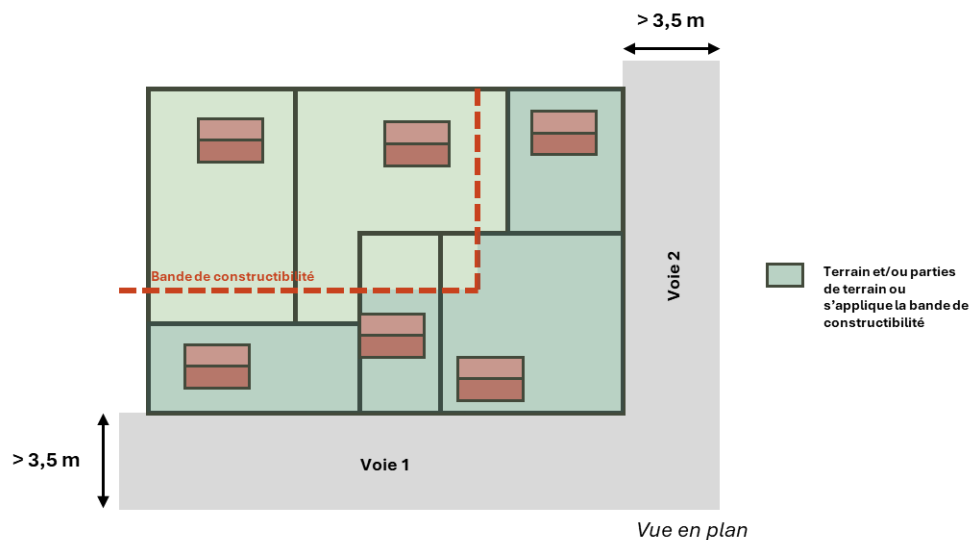
- Les ouvertures* dont l'appui est situé à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux* en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes*, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres) ;
- Les terrasses extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias, balcons et vérandas sans pare-vue.

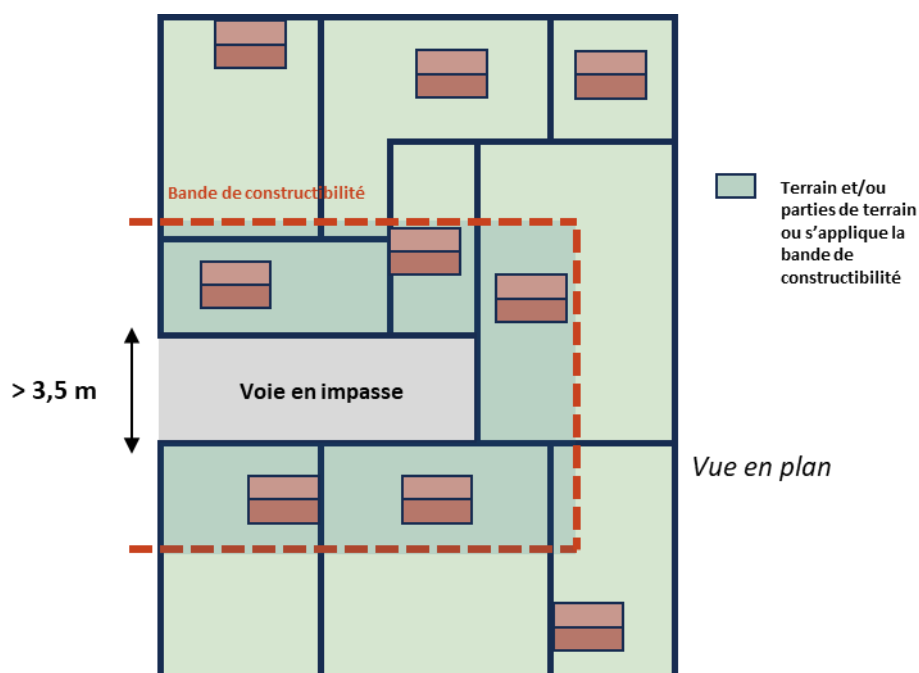
Ne sont pas considérées comme éléments constituant des baies* ou ouvertures* créant des vues les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures* dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveau* ;
- Les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes fenêtrées).

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

La bande de constructibilité* correspond à la partie de l'unité foncière* entre l'alignement* existant ou l'alignement* projeté et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Les voies** ouvertes à la circulation générale existantes ou projetées ainsi que les emprises publiques* ouvertes à la circulation générale et permettant un accès* au terrain* objet du projet, génèrent une bande de constructibilité*.



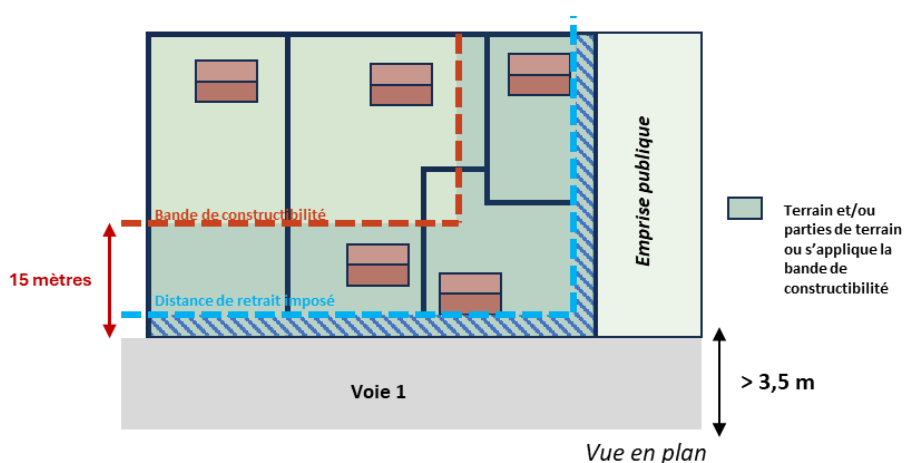


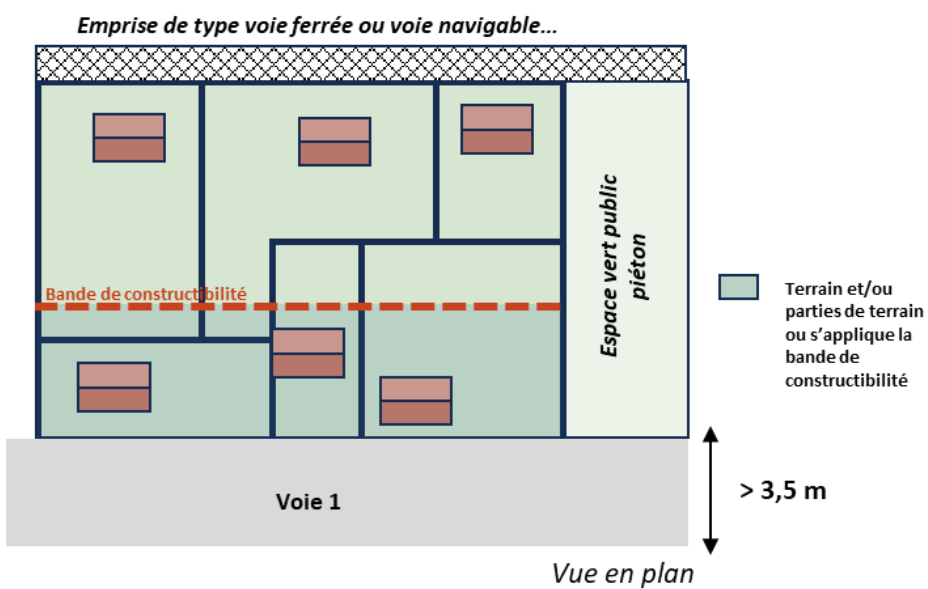
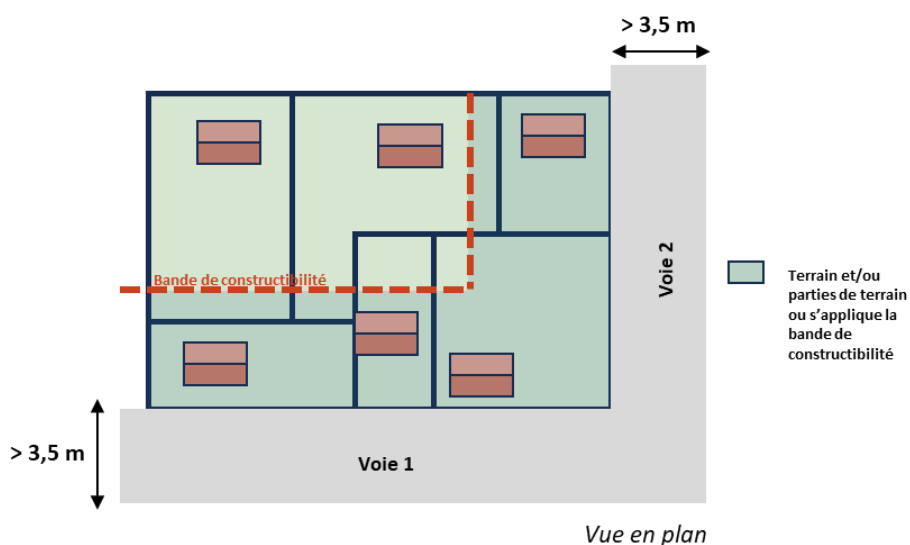
Le recul* imposé dans les zones est intégré dans la bande.

Dans le cas d'une unité foncière* située à l'angle de deux voies*, ou d'unités foncières* desservies par plusieurs voies*, les bandes constructibles se superposent.

Schémas

Exemple avec une bande de constructibilité de 15 mètres





BORDURE

Une bordure* est un élément constructif qui marque la limite entre le domaine public et privé.

CLAIREVOIE

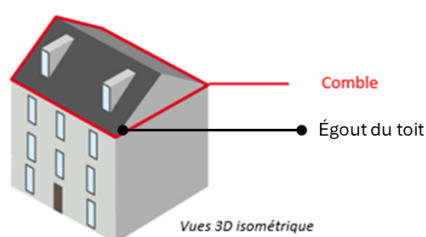
Une clairevoie* est une structure architecturale composée de lames ou de barres verticales, qui sont espacées de manière à laisser passer l'air et la lumière tout en servant de clôture ou de séparation. Elle est couramment utilisée dans les jardins, les terrasses, les balcons et les clôtures pour délimiter un espace sans bloquer complètement la vue ou la circulation de l'air.

COMBLES*

Le comble* est constitué du volume intérieur situé au-dessus de l'égout du toit*. Il peut être ou non aménagé ou aménageable et doit être situé sous les toits et par conséquent ne doit pas être composé uniquement de murs droits.

Il ne doit pas être composé de fenêtres mais de lucarnes* (ou chien-assis).

Comble* à la Mansart ou Mansarde est un comble* brisé dont chaque versant a deux pentes



CONSTRUCTION

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation* des constructions* précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

CONSTRUCTION* EXISTANTE

Une construction* existante*, est une construction* légalement édifiée si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions à la date d'approbation du présent règlement.

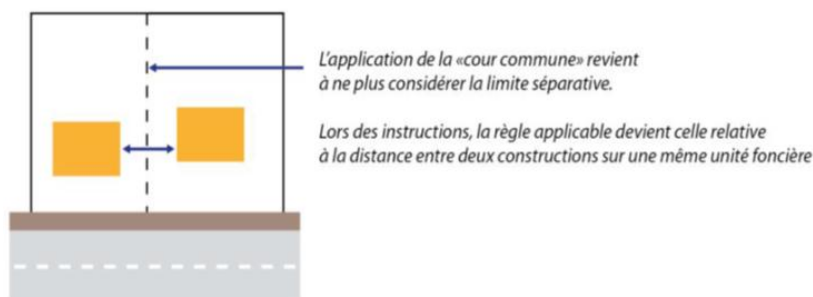
CONSTRUCTION* HORS D'ECHELLE

Une construction* est considérée comme étant « hors d'échelle* » dès lors qu'elle présente une hauteur significativement supérieure ou inférieure par rapport à la hauteur des constructions* généralement observée sur le même coté et sur le segment de voie* où est situé le terrain* d'assiette du projet.

COUR COMMUNE

La servitude de « cour commune* » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrain*s voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrain*s bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrain*s prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.



Dans l'application du présent règlement, l'instauration d'une telle servitude revient à effacer virtuellement la limite parcellaire des terrain*s pris en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*. Il sera ainsi fait application des règles de distance applicables en cas de deux constructions* sur une même unité foncière*.

COUVERTINES*

Les couvertines** sont des éléments de construction* utilisées principalement en maçonnerie et en couverture de toit. Il s'agit d'une pièce généralement en terre cuite, en béton ou en pierre, qui est placée sur le sommet d'un mur ou d'une structure pour la protéger des intempéries. Les couvertines** sont souvent utilisées pour recouvrir les murs de clôture, les murs de soutènement et les sommets des murs de bâtiments pour empêcher l'eau de s'infiltrer et de causer des dommages.

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

(articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination* « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination* « hébergement ». La sous-destination* « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination*.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ». La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination* « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination* « commerce et activité de service » et de la sous-destination* « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. Les logements de type « Co-living ».
Hébergement	
La sous-destination* « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination* recouvre notamment les maisons de	Constructions* à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	(CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination* « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait* par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination* « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination* « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions* destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
La sous-destination* « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions* où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions* permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination* « hôtels » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile,	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions* et installations* démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination* "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions*, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrain*s de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrain*s de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination* « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination* « industrie » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination* recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination* « entrepôt » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

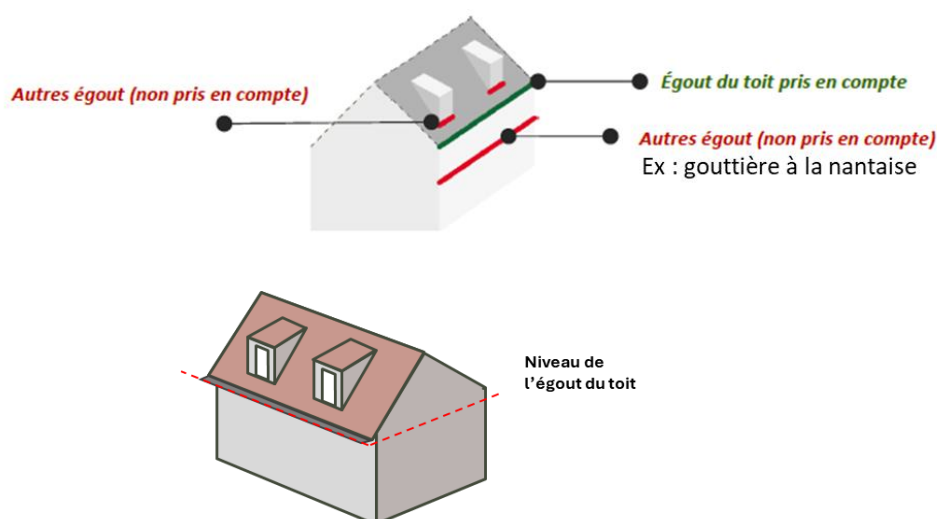
DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
Bureau	
La sous-destination* « bureau » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination* « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions* de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination* « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination* « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination* comprend notamment les constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions* des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions* permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination* « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination* comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif* nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions* permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination* « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs* destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs* hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination* « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination* « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs* destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination* comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.	• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) • Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines* municipales, gymnases...).

DEFINITIONS	PRECISIONS TECHNIQUES
Lieux de culte	
La sous-destination* « lieux de culte » recouvre les constructions* répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination* « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination* « Équipement d'intérêt collectif* et services publics ». Cette sous-destination* recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination* « exploitation agricole » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination* recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions* concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination* « exploitation forestière » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

ÉGOUT DU TOIT

L'égout d'un toit *ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes vers lesquelles ruissèlent les eaux pluviales du toit. Il constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente



EMPRISE AU SOL

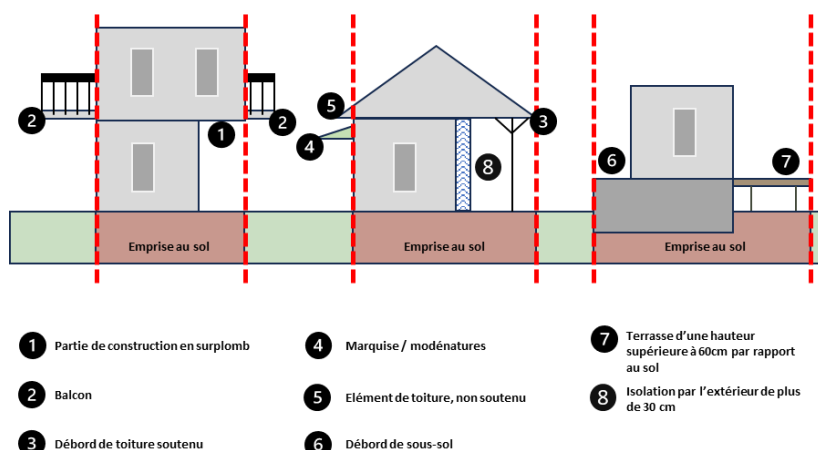
L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (ex : balcon).

Constituent de l'emprise au sol* :

- Dans le volume de la construction, le niveau* semi-enterré dépassant le niveau* naturel du sol de plus de 60 cm,
- La piscine*,
- La terrasse d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au sol après travaux*,
- L'isolation par l'extérieur de plus de 30 cm.
- Les pergolas couvertes
- Les carports couverts
- Les vérandas

Ne constituent pas de l'emprise au sol* :

- Les rampes d'accès *extérieur au stationnement en sous-sol



EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts de façon permanente au public qui ne relèvent pas de la notion de voie*, telles que les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'ensemble des sous-destination*s* de cette destination* recouvre les constructions* d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage: investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (bibliothèque municipale, piscine*...) réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres* correspondent à la superficie du terrain* non occupée par l'emprise au sol* des constructions*.

Les espaces libres* sont constitués par :

- Les espaces de terrasse d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au niveau* naturel du sol
- Les espaces de circulation (piéton et véhicules) et de stationnement des véhicules
- Les rampes d'accès* des véhicules au sous-sol quel que soit leur traitement
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons et débords de toitures non soutenus
- Les abris légers non couverts,
- Les espaces verts*.

Les espaces libres* peuvent être de 4 types :

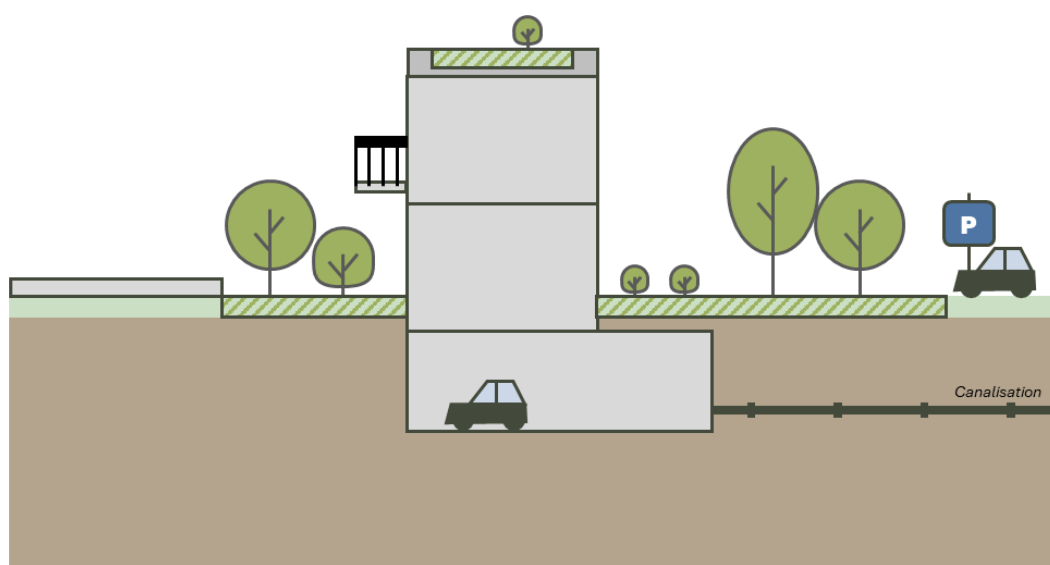
- Des espaces verts*
- Des espaces perméables

- Des espaces de pleine terre*
- Des espaces non perméables*

ESPACES VERTS

Un espace vert* est un espace planté à ciel ouvert. Il est constitué par des terrain*s aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrain*s doit recevoir des plantations herbacées, et/ou arbustives et/ou arborées.

Pour être comptabilisé en tant qu'espace vert, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,5 mètre. A noter que cet espace sur dalle au titre de la gestion des eaux pluviales sera considéré comme une surface imperméabilisée.



 Espaces verts (épaisseur de terre > 50 cm)

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Un espace vert *de pleine terre* est un espace vert *à ciel ouvert ne comportant aucune construction*, installation*, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction*.

Il constitue un espace qui permet la libre infiltration des eaux pluviales et ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, de communication, eaux...).

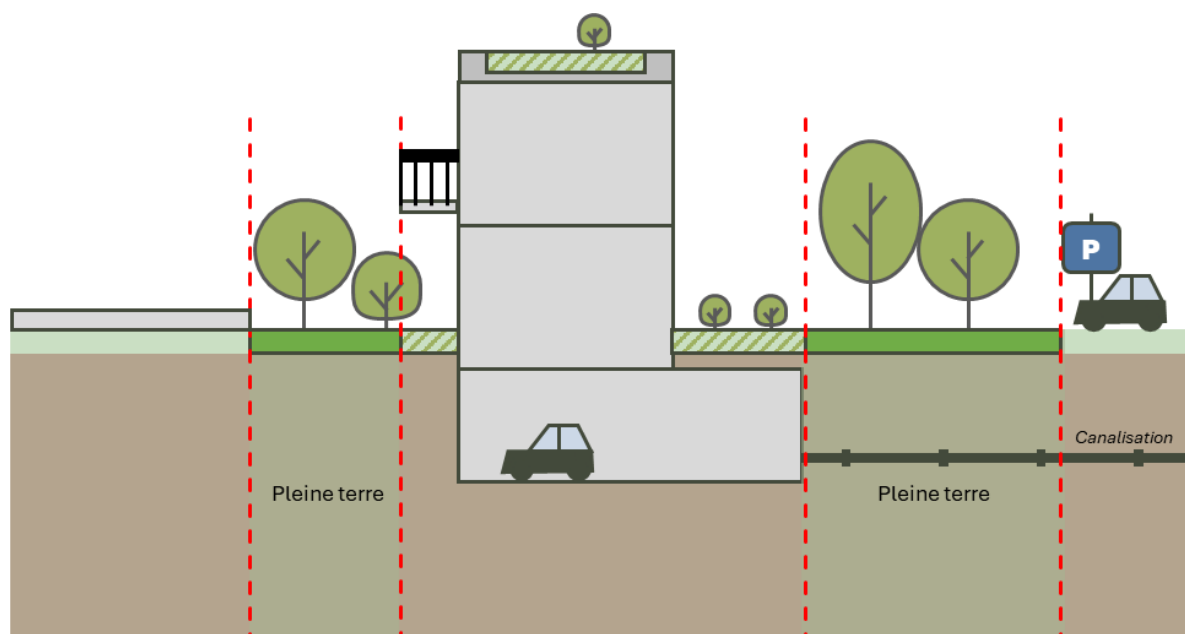
L'espace vert de pleine terre peut être composé de sol en place, de terre support ou de terre végétale.

N'entrent pas dans la définition de l'espace vert de pleine terre* :

- les espaces de terrasses
- les espaces de stationnement et de circulation des véhicules et les rampes d'accès* aux sous-sols quel qu'en soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures non soutenus, etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace vert de pleine terre*. La surface située au-

dessus des locaux souterrain*s attenants aux constructions* en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre*.



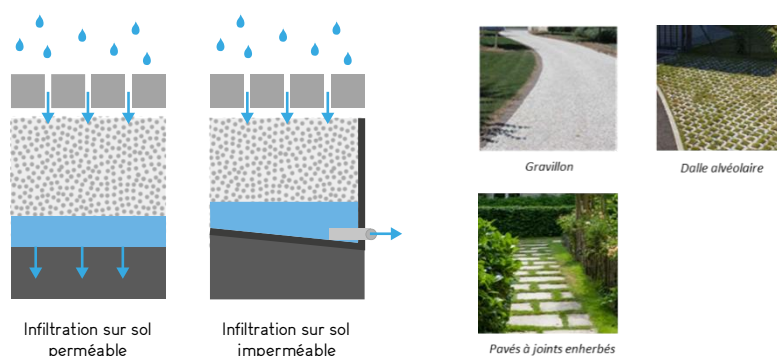
 Espaces verts de pleine terre

ESPACES PERMEABLES

Un espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol. A l'inverse, un espace perméable* est aussi un espace où la nappe peut resurgir et déborder librement.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables* (liste non exhaustive) :

- Les espaces verts* de pleine terre*
- Les revêtements de voies* et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (exemple : gravillons)
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois,
- Les matériaux fluents tels que le sable sur sol naturel non étanche



Il est recommandé de favoriser le positionnement des surfaces imperméables en point haut par rapport aux surfaces perméables* pour favoriser l'infiltration par gravité.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau* du terrain* existant avant travaux* par remblais et soumis à autorisation au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSION

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction existante* à la condition que la surface de plancher initiale, avant ces travaux, ne soit pas augmentée de plus de 50 %.

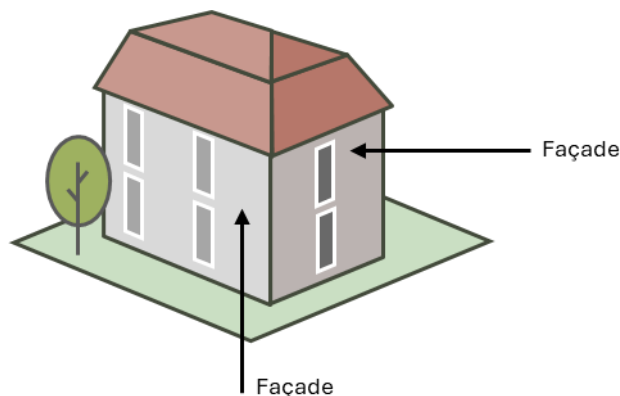
Au-delà de 50 %, il s'agit d'une construction nouvelle.

L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

Les constructions* accolées sont considérées comme des extension*s de la construction principale

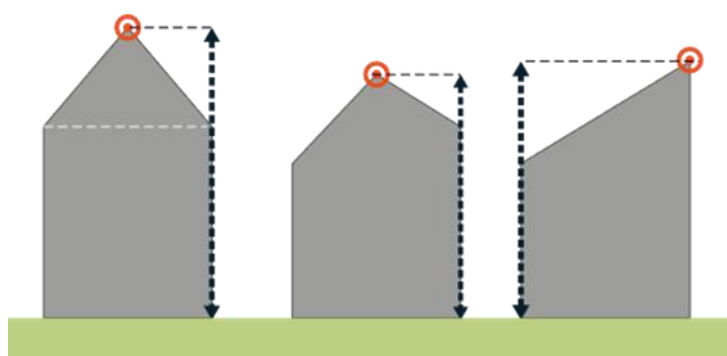
FAÇADE

Les façades* d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, les baies*, les bardages, les ouvertures*, *l'isolation extérieure et les éléments de modénature*. Un mur pignon est considéré comme une façade*.



FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure d'un ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage (point le plus haut cf. calcul de la hauteur) constitue la ligne de partage des eaux pluviales


 Faîtage

FRONT BATI ET LINÉAIRE DE FAÇADE* SUR RUE

Un front bâti* correspond d'abord à un alignement* construit. Il peut, par ailleurs correspondre à un ensemble bâti composé de plusieurs constructions* et/ou de murs en pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres qui peuvent servir de référence pour l'implantation des constructions* nouvelles.

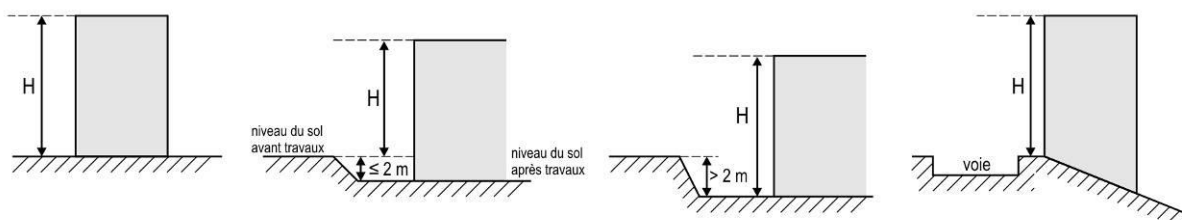
Le front bâti* s'apprécie du même côté de voie* que le terrain* d'assiette du projet.

HAUTEUR MAXIMALE* DE LA CONSTRUCTION*

La hauteur maximale* d'une construction* correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale par rapport au terrain* naturel*.

Le point le plus bas de la construction se mesure :

- au niveau* du terrain* naturel* avant travaux* ;
- au niveau* du terrain* après travaux*, dès lors que la différence d'altitude résultant d'un affouillement* entre le niveau* naturel avant et après travaux* est supérieure à 2 mètres ;
- Au niveau* de la voie*, au droit de la construction, dès lors que cette dernière est implantée à l'alignement*



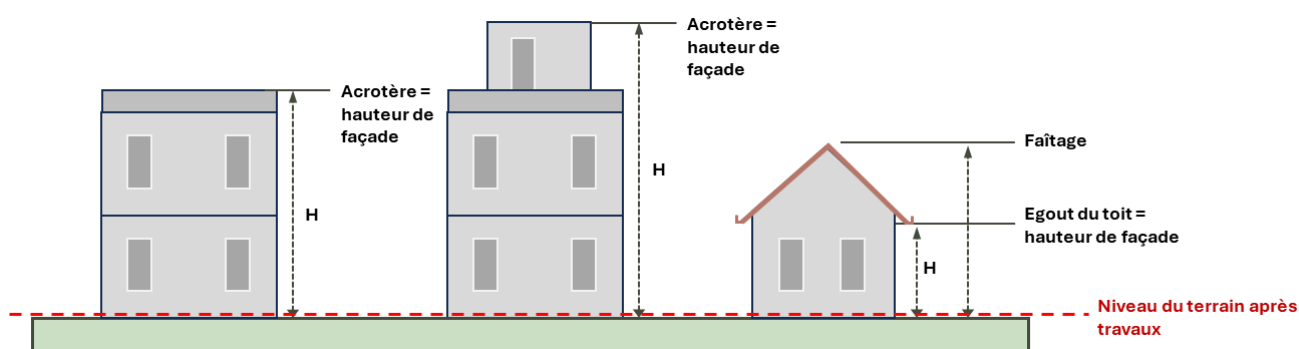
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou partie de construction, ou au sommet de l'acrotère* (dans le cas de toitures-terrasses / de terrasses en attique* ou faible pente $\leq 10\%$).

Les règles peuvent prévoir, en plus de la hauteur au faîtage*, des hauteurs spécifiques de façade*.

Les installations* techniques (édicules techniques, machinerie d'ascenseur, cheminée, ventilation, garde-corps ajouré, dispositif d'énergie renouvelable) sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'être de faible emprise dans le respect des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

HAUTEUR DE FAÇADE*

La hauteur de façade* est mesurée depuis le terrain* après travaux* au nu de la façade*, jusqu'à l'égout du toit* ou le sommet de l'acrotère* même dans le cas d'un mur pignon.

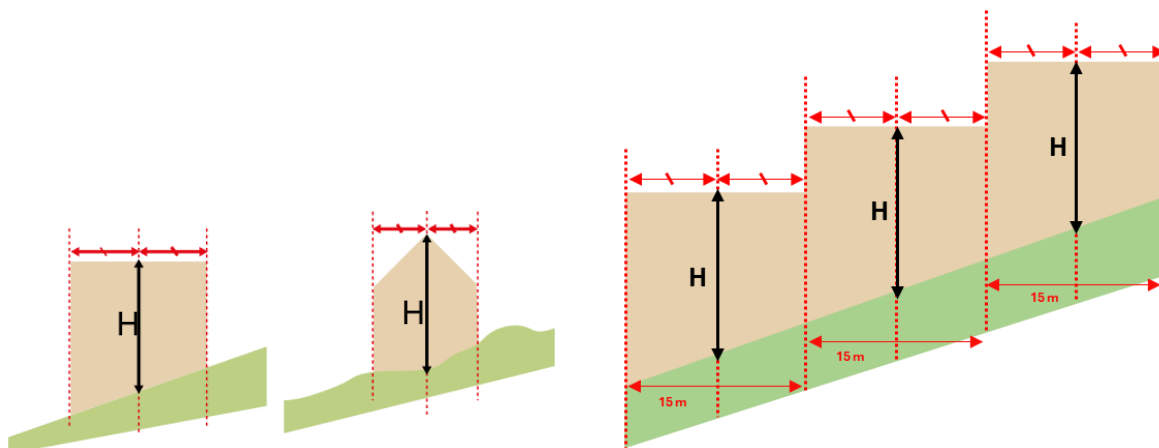


CALCUL DE LA HAUTEUR MAXIMALE* EN CAS DE TERRAIN* EN PENTE

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain* en pente :

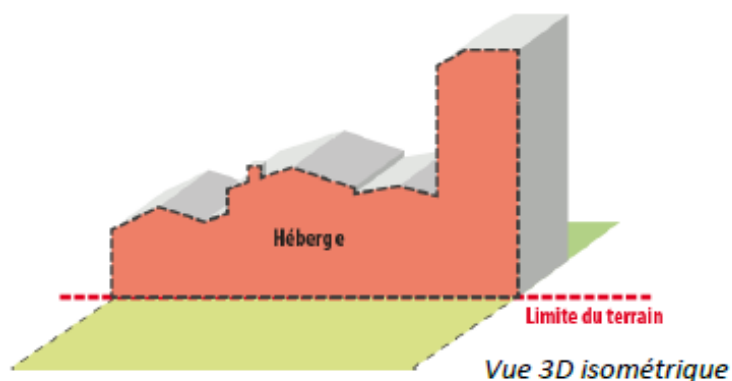
En cas de terrain* en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction mesuré à l'horizontal entre les deux façades* de la construction par rapport au terrain* naturel*, par section maximum de 15 mètres.

Si le linéaire de la construction est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



HEBERGE

L'héberge* est une ligne définissant le gabarit (hauteur, largeur, longueur) d'une construction mitoyenne implantée sur la limite séparative* entre deux terrain*s.



HORS D'ÉCHELLE

Une construction est considérée comme étant « hors d'échelle* » dès lors qu'elle présente une hauteur significativement supérieure ou inférieure par rapport à la hauteur des constructions* généralement observée sur le même côté et sur le segment de voie* où est situé le terrain* d'assiette du projet.

HOUPPIER

Partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).

INSTALLATION

Ouvrage ne générant pas d'espace utilisable par l'homme. Il ne peut vivre ou exercer une activité dans cet espace (borne stockage électrique, poste transformateur, construction technique nécessaire au fonctionnement des réseaux, silo agricole, chaufferie, ...)

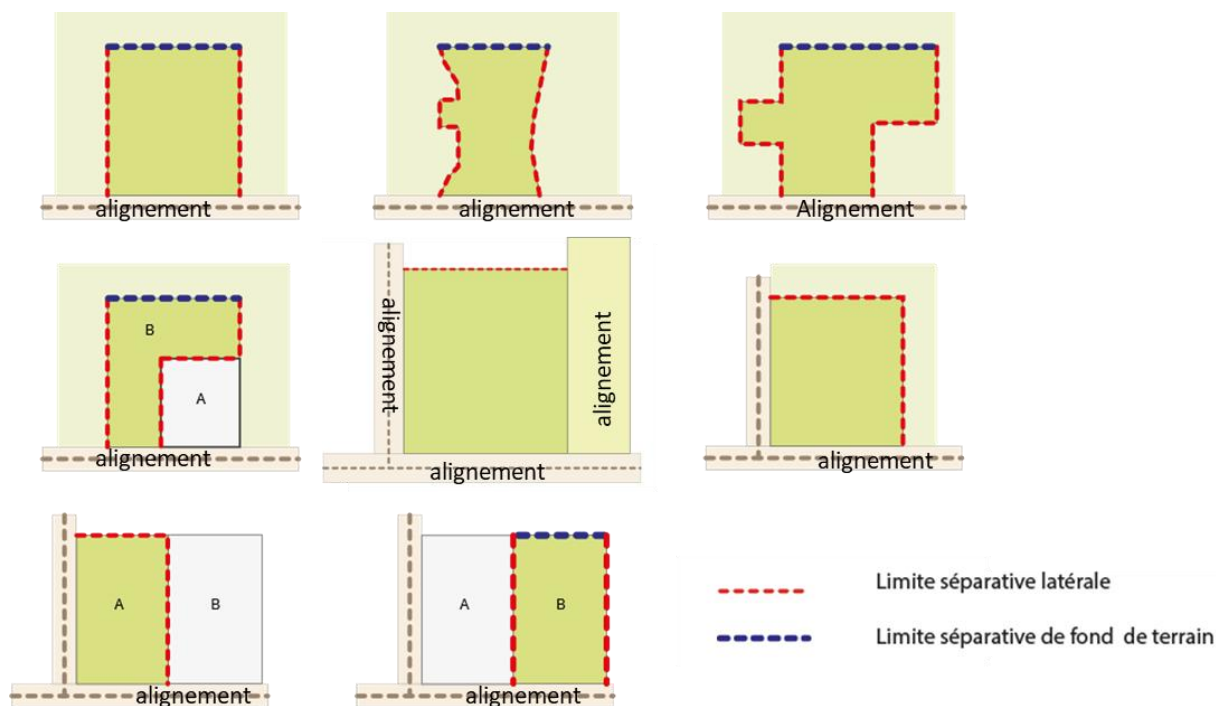
LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre l'unité foncière* de la construction*, et le ou les terrain*s contigus, ne constituant pas un alignement*.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites séparatives* latérales et les limites séparatives* de fond de terrain* :

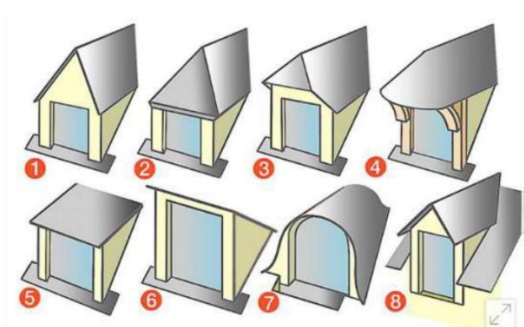
- Limite séparative* latérale : limite de l'unité foncière* de la construction aboutissant à l'alignement*.

- Une limite séparative* aboutissant à une voie non ouverte à la circulation générale est une limite séparative* de fond de terrain*.



Celui-ci est définie au regard des constructions* environnantes (non comprises les constructions* hors d'échelle*) localisées sur le même côté de la voie* et sur un segment de voie* correspondant à un linéaire d'environ 50 mètres de part et d'autre du terrain* d'assiette du projet

Une *lucarne** est une baie* verticale placée en saillie* sur la pente d'une toiture, pour donner du jour ou de l'aération. La *lucarne** est composée d'une *façade** verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne** est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade** peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

MODENATURE

Ce terme désigne l'ensemble des ornements présents sur une façade* et en toiture (exemples : appuis, arcs, chapiteaux, corniches, bandeaux, encadrements, moulures, seuils, socles, soubassements, pilastres, nervures, fermes d'avant-corps ...).

MUR BAHUT

Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

NIVEAU DE CONSTRUCTION*

Le **niveau* de construction*** fait référence à la **hauteur ou l'étage d'un bâtiment**, mesuré à partir d'un point de référence (le niveau* du sol ou du rez-de-chaussée).

PAPAG

Le PAPAG* est un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (L151-41-5 code de l'urbanisme).

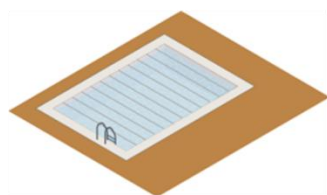
Il est défini pour 5 ans à la date d'instauration du périmètre.

PISCINE

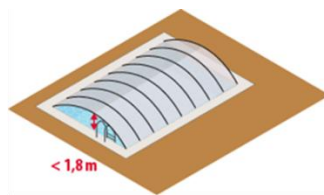
Une piscine* est un bassin artificiel étanche destiné à être rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine* concerne également la catégorie jacuzzi/spa et piscine* hors-sol. Au sens du présent règlement, une piscine* peut être une annexe*, une extension* de construction* principale (terrasse accolée) ou une construction* principale. Une piscine* constitue de l'emprise au sol*.

Une piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible (soit minimum sur 50% de la superficie du bassin) et a une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

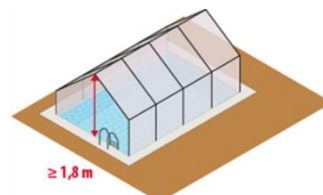
Une piscine* couverte est considérée comme une construction* principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

RECU

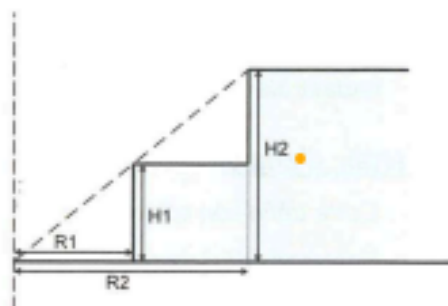
Le recul* est la distance séparant tout point de la façade* d'une construction* de l'alignement*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'alignement*. Il est constitué par l'espace compris entre la construction* et l'alignement* :

- Ne sont pas comptés pour le calcul du recul*, l'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm, les éléments de modénature*, les auvents, les brises vues ou ombrières, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions*.

RETRAIT

Le retrait* est la distance séparant tout point de la façade* d'une construction* des limites séparatives* à l'exception des volumes en pente. Il se mesure perpendiculairement à la limite séparative*. Il est constitué par l'espace compris entre la construction* et la limite séparative* :

- Sont pris en compte dans le calcul du retrait*, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction* ou partie de construction* d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du terrain* naturel*.
- Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait*, l'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm, les éléments de modénature*, les auvents, les brises vues ou ombrières, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions*.



RUINE

Résultat de dégradation, d'écroulement d'une construction*, pouvant aboutir à sa destruction complète. Une ruine* n'est pas considérée comme une construction* existante*.

SAILLIE

Dans un retrait*, un recul*, un alignement*, la saillie* est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade*, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

Par rapport à l'alignement*, les saillies* doivent respecter le règlement de voirie en vigueur. De plus, les saillies* au-dessus du domaine public sont autorisées au titre de l'occupation du domaine public, sur les voies* d'une largeur supérieure à 10 mètres, pour des surfaces de balcon non closes ne constituant pas des surfaces de plancher, situées au moins à 3,50 mètres au-dessus du niveau* du sol du domaine public au droit de la construction*. La profondeur de ces saillies*, comptée perpendiculairement à la façade*, ne peut excéder 80 centimètres.

Les enseignes perpendiculaires à la façade* sont exclues de la notion de saillie* (réglementées par le Règlement Local de Publicité en vigueur).

STATIONNEMENT EN OUVRAGE

Est considéré comme stationnement en ouvrage*, le stationnement en sous-sol ou sur un ou plusieurs niveaux* de la construction* principale ou encore dans une construction* de type parking silo.

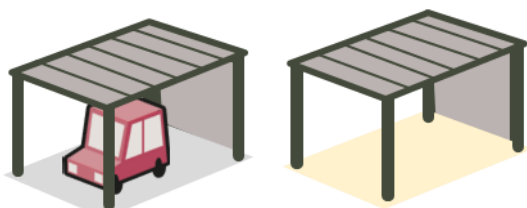
STRUCTURE LEGERE

Une structure légère* est ouverte sur au moins 3 côtés, ne peut excéder 3 mètres de hauteur et 20 m² d'emprise au sol.

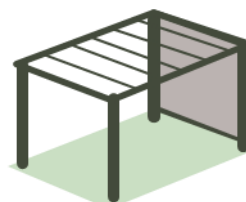
Ces structures de type carport, pergola, tonnelle peuvent être :

- couvertes (un rideau étanche est considéré comme une couverture) et constituent de l'emprise au sol*.
- Non couvertes et sont comptabilisés dans les espaces libres*

Structure ouverte sur au moins 3 côtés avec couverture
(Carport couvert ou pergola couverte)



Structure ouverte sur au moins 3 côtés sans couverture
(pergolas non couverte)



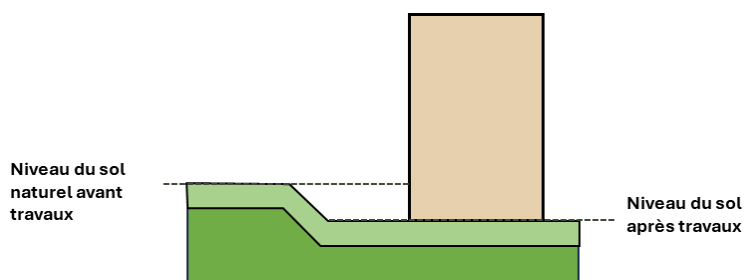
TERRAIN* NATUREL AVANT TRAVAUX ET TERRAIN* APRES TRAVAUX

Terrain* naturel* avant travaux*

Il s'agit du niveau* du terrain* tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction*.

Terrain* après travaux*

Le terrain* après travaux *est le niveau* du sol, hors sous-sols, tel qu'il résulte de la réalisation du projet.



TINY HOUSE* (OU MICROMAISON)

La « tiny house* » est une habitation de petite taille, souvent construite sur remorque. N'ayant pas de fondations la tiny house* est considérée comme une construction* (article R111-51 CU).

Elle peut relever des résidences mobiles de loisirs (RHL) si elle conserve ses moyens de mobilité et que son occupation est temporaire ou saisonnière, pour un usage de loisirs. Dans ce cas, elle sera soumise aux règles applicables aux RHL (article R111-41 et suivants CU) et aux caravanes (article R111-47 et suivants CU).

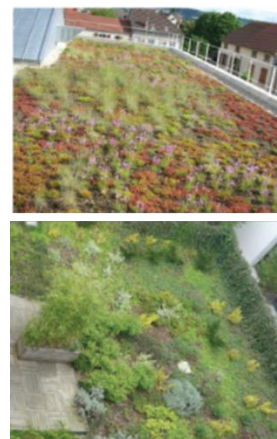
Elle peut relever de la "Résidence Démontable Constituant l'Habitat Permanent de ses Utilisations " (RDCHPU). Dans ce cas, elle sera habitée au moins 8 mois par an, sera aisément démontable et disposera d'équipements intérieurs ou extérieurs. Elle pourra être autonome vis à vis des réseaux publics (article R111-51 CU).

TOITURE VEGETALISEE

Une toiture végétalisée*, encore appelée toit végétal, toiture végétale, éco toit ou toit vert est un aménagement de verdure composé de matériaux et de végétaux installés sur le sommet d'un bâtiment. Elle peut comprendre un ouvrage de stockage des eaux pluviales.

Léger et de faible épaisseur, le complexe de végétalisation peut être installé sur tout type de support (y compris le support bois et acier). La végétation sélectionnée nécessite très peu d'entretien et se développe en écosystème stable.

Enfin, le toit végétalisé* est un toit inaccessible au piéton : la circulation des personnes est limitée à l'entretien de l'étanchéité et du complexe de végétalisation du fait de la faible épaisseur du substrat et de l'absence de résistance au piétinement des plantes possibles sur ce type d'ouvrage.



UNITE FONCIERE

Également nommé « terrain* », il s'agit d'une propriété foncière, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou même indivision.

VENELLE

Une venelle* est un petit passage étroit entre des bâtiments, souvent situé dans les zones urbaines anciennes. Elle est généralement piétonne et peut être bordée de maisons ou de murs. Les venelles* sont typiques des vieux quartiers des villes et villages, où elles servent de raccourcis ou de chemins secondaires.

VOIE

Est considérée comme une voie*, une voie* publique ou privée, existante* ou future, permettant de desservir un ou plusieurs terrain*s distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie* publique :

Désigne une voie* du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...).

Voie* en impasse :

Désigne une voie* sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation d'opérer un demi-tour pour sortir de la voie*.

Voie* navigable :

Est considérée comme voie* navigable l'ensemble des fleuves, rivières et canaux aménagés, équipés et ouverts à la circulation et au transport fluvial et/ou maritime.