

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès : élément de desserte d'un terrain sur une voie publique ou privée.

Alignement : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

En application de l'article 7 des dispositions générales, les limites séparatives avec les voies privées, existantes ou à créer, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

Annexes : les annexes sont des bâtiments non destinés à être habités, réalisés sur le même terrain que la construction principale (y compris les piscines couvertes ou non, non accessible au public, quel que soit la zone). Une annexe ne doit pas être en continuité et en communication avec la construction principale.

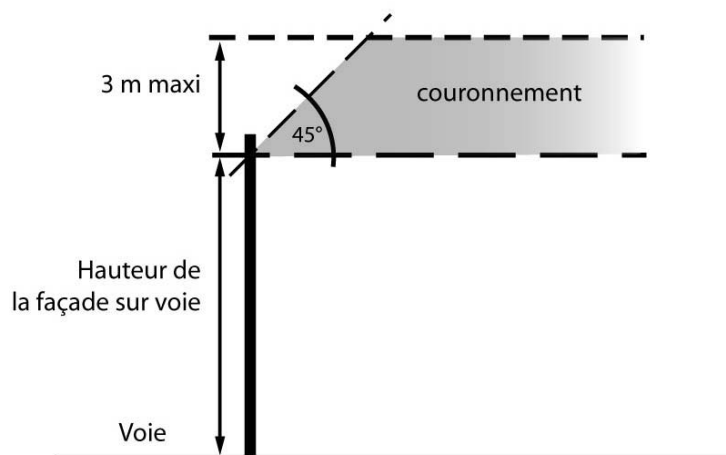
Attique : est considérée comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout.

Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface hors œuvre brute.

Changement de destination : Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo,

Couronnement : Le couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet du plan vertical de la façade projetée côté voie, et le point d'arrivée au plan horizontal situé 3 mètres au-dessus du plan horizontal établi à partir du sommet de la façade projetée côté voie.

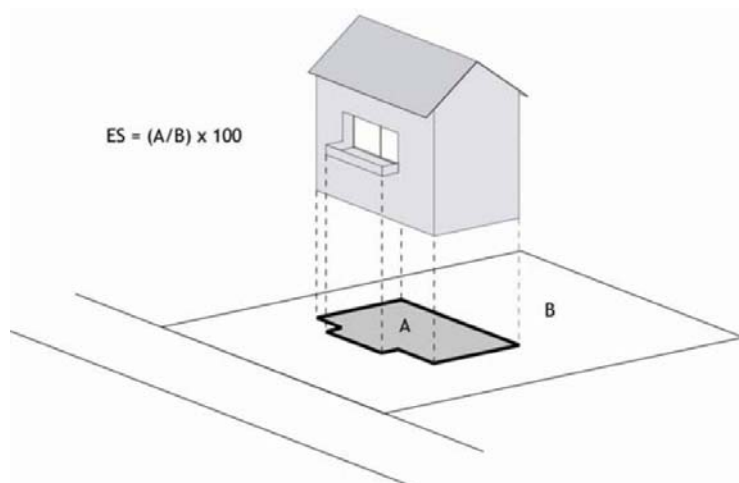


Distance entre deux bâtiments non contigus :

La distance entre deux bâtiments est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade du bâtiment, au point le plus proche du bâtiment en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels (bow window).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$.



Les balcons, les modénatures ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel (piscines non couvertes par exemple) ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Espaces libres

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

Façades principales et secondaires d'une construction :

Sont considérées comme **façades principales** d'une construction les façades comprenant une superficie d'au moins 3 m² réservé aux baies vitrées et aux fenêtres (non compris les baies et fenêtres translucides).

Les autres façades sont considérées comme **façades secondaires**.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture.

Fond de parcelle / Fond de terrain : voir limite séparative et fond de parcelle ci-dessous

Hauteurs

Hauteur de façade : la hauteur maximale de façade sur voie est calculée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) à l'éégout du toit. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est comptée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Hauteur des constructions : la hauteur maximale des constructions est mesurée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) au faîtage ou au point le plus haut de la construction, à l'exception des cheminées et autres superstructures techniques.

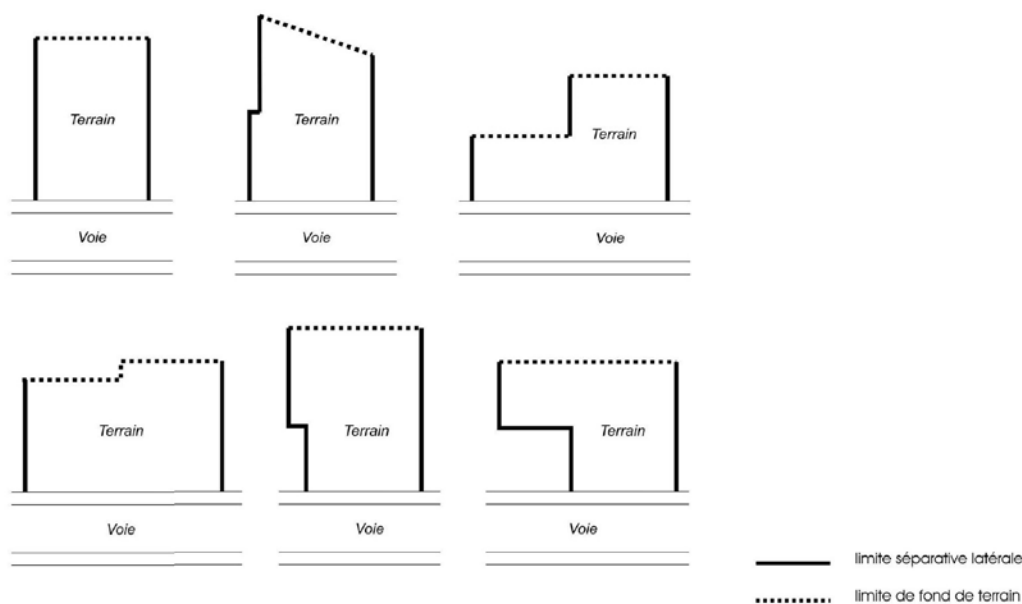
Liaison douce ou cheminements doux :

Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Limite séparative et fond de parcelle :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Maintenance : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Opération groupée :

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain (en une ou plusieurs tranches) et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Recul des constructions :

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

La notion de recul des constructions ne s'applique pas aux terrasses non closes, aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, balcons ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...). Elle ne s'applique pas non plus aux parties enterrées des constructions.

Retrait des constructions :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

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 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : Indépendamment de leur statut public ou privé, la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules ; même si cette voie est en impasse,
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (revêtement adéquat, signalisation routière, dégagements visuels suffisants aux carrefours, ...).

Certains articles font référence aux cheminements doux (ou aux liaisons douces) : dans tous les cas, il s'agit d'axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).