

ANNEXE 1 - LEXIQUE REGLEMENT

Lexique des termes employés et définitions applicables au présent règlement

Avertissement

Ce lexique a un double objectif :

1/ Préciser le sens et la portée de certains termes employés dans le présent règlement. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent.

2 / Permettre l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas de définition suffisante.

1/ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (sur la même unité foncière que la construction principale) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, dans disposer d'accès direct depuis la construction principale (auquel cas il s'agirait d'une extension de la construction principale et non plus d'une annexe).

2/ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. En ce sens, un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale.

3/ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable pour l'homme en sous-sol ou en surface. Ainsi la notion de construction recouvre notamment, au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres, etc...), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment etc...

4/ Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

5/ Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Par ailleurs et en complément de la définition de l'extension d'une construction existante, le Conseil d'Etat considère que la construction est nouvelle lorsque l'extension est supérieure à 50% de la surface bâtie existante.

6/ Façades

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, tels que baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

7/ - Voie privée ou publique

Une voie privée ou publique peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

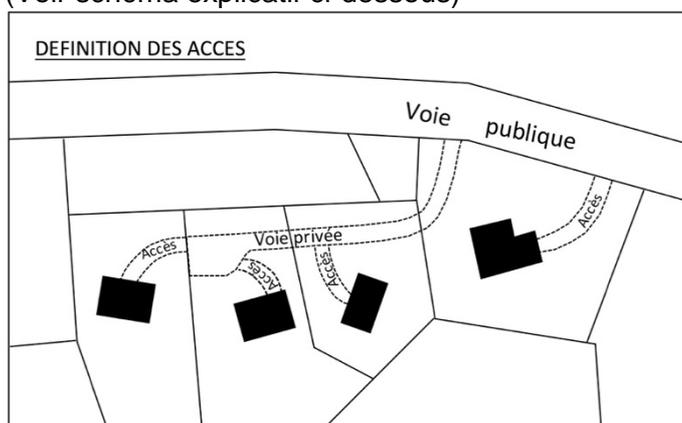
8/ - Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement) ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

9/ - Différence entre une voie et un accès

La voie dessert plusieurs propriétés, l'accès relie le bâtiment ou la construction à une voie publique ou une voie privée.

(Voir schéma explicatif ci-dessous)



10/ - Servitude de cour commune

La servitude de cour commune est une servitude conventionnelle de droit privé qui a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. En ce sens, la servitude de cour commune est une notion qui vise bel et bien une zone frappée d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine distance ou hauteur mais nullement une cour à proprement parler ni un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir.

11/ - Gabarit

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

Dans le présent règlement, le gabarit a son importance pour différencier par exemple un rez-de-chaussée + 2 étages ou un rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

12/ - Implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques

Lorsque le règlement écrit impose l'implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques, il convient de considérer que la totalité des façades doit être implantée en limite.

L'objectif de la règle d'implantation en limite des voies et emprises publiques consiste à obtenir un front de rue cohérent, notamment dans les espaces de centre urbain.

Néanmoins, et afin de prendre en compte des considérations architecturales ou esthétiques, il pourra être toléré un ou des décrochements de façades. La profondeur et la proportion des décrochements sera appréciée selon la nature du projet et son insertion dans l'environnement.

13/ - Volume des constructions et respect du volume

Le volume de la construction est déterminé par le bâtiment clos et couvert ainsi édifié. Les balcons, toitures et débordements de toitures sont parties intégrantes du volume de la construction.

14/ - Limite séparative, limite de propriété

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- Les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique
- Les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

15/ - Unité d'hébergement

Le terme d'Unité d'hébergement est employé en référence au nombre de places de stationnement exigées pour l'hébergement hôtelier mais également touristique.

Il s'agit en effet d'un terme générique qui désigne les différents types d'hébergement possibles. Ainsi une unité d'hébergement désigne de manière équivalente :

- Une chambre d'hôtel
- Une chambre de motel
- Un appartement destiné à l'accueil touristique
- Un gîte d'étape
-/.....

Ici, ce n'est pas la grandeur (surface de plancher) de l'hébergement qui détermine le nombre exigé de places de stationnement mais l'unité d'hébergement.

16/ - Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- Une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- Une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- Des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- Opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- Opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- Opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)
- Opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

L'habitat individuel jumelé : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

L'habitat individuel groupé : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.....

17/ - Termes techniques de la construction et/ou de l'architecture

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.
Ou encore : petit étage placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise.

Sablière

Partie de la charpente. Il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture sur le mur de la façade. Elle porte les pieds des chevrons.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Mur de soutènement

Mur de rétention de terrain.

Rappel : Ne pas confondre avec mur de clôture

18/ - Percée végétalisée

Espace planté d'une largeur minimale de 3 mètres, permettant d'assurer une végétalisation des îlots de la périphérie du cœur de ville, tout en supportant les modes doux de déplacement.

En fonction de la configuration des îlots d'urbanisation, ces percées pourront être traversantes ou présenter un angle à 90°, selon les schémas de principes ci-dessous.

