

## **NOTIONS ET METHODES DE MESURE**

### **1. TERRAIN DE RÉFÉRENCE**

#### **1.1 Terrain de référence**

Le terrain de référence équivaut au terrain naturel.

S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.

Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.

### **2. CONSTRUCTIONS**

#### **2.1 Bâtiment**

Construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée abritant des personnes, des animaux ou des choses.

#### **2.2 Petite construction**

Construction non accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

#### **2.3 Annexe**

Construction accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

#### **2.4 Construction souterraine**

Construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

#### **2.5 Construction partiellement souterraine**

Construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé.

### **3. ÉLEMENTS DE BÂTIMENTS**

#### **3.1 Plan des façade**

Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. Les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence. Les saillies et retraits négligeables ne sont pas pris en considération.

#### **3.2 Pied de façade**

Intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence.

#### **3.3 Projection du pied de façade**

Projection du pied de façade sur le plan cadastral.

#### **3.4 Saillies**

Parties saillantes du plan de façade, à l'exception des avant-toits, dont les proportions par rapport à la façade considérée ou la profondeur et la largeur ne dépassent pas les dimensions admises.

#### **3.5 Retraits**

Parties en retrait par rapport à la façade principale.

### **4. LONGUEUR ET LARGEUR**

#### **4.1 Longueur du bâtiment**

Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

#### **4.2 Largeur du bâtiment**

Côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

## **5. HAUTEURS**

### **5.1 Hauteur totale**

Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.

### **5.2 Hauteur de façade**

Plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.

### **5.3 Hauteur du mur de combles**

Mesure entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.

### **5.4 Vide d'étage**

Différence de hauteur entre le plancher et le plafond finis, ou entre le plancher fini et la face inférieure des solives lorsqu'elles déterminent la hauteur utile.

## **6. NIVEAUX**

### **6.1 Étages**

Niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique.  
Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

### **6.2 Sous-sol**

Niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade.

### **6.3 Combles**

Niveau dont la hauteur du mur de combles admise n'est pas dépassée.

### **6.4 Attique**

Niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur.

## **7. Distances**

### **7.1 Distance à la limite**

Distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle.

### **7.2 Distance entre bâtiments**

Distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments.

### **7.3 Alignement**

Limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

### **7.4 Périmètre d'évolution**

Surface constructible délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation et qui peut s'écarter des règles de distances.

## **8. MESURES D'UTILISATION DU SOL**

### **8.1 Surface de terrain déterminante (STd)**

Terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

### **8.2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**

Rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd).

La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants:

- surface utile principale (SUP)
- surface utile secondaire (SUS)
- surfaces de dégagement (SD)
- surfaces de construction (SC)
- surfaces d'installations (SI)

Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite.

$$\text{Indice brut d'utilisation du sol} = \frac{\text{somme des surfaces de plancher}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{IBUS} = \frac{\sum SP}{STd}$$

### 8.3 Indice de masse (IM)

Rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante.

Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures d'un corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence.

Les parties du bâtiment ouvertes sur plus de la moitié du volume sont imputables pour une part déterminée.

$$\text{Indice de masse} = \frac{\text{volume bâti au dessus du terrain de référence}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{IM} = \frac{VBr}{STd}$$

### 8.4 Indice d'occupation du sol (IOS)

Rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante.

$$\text{Indice d'occupation du sol} = \frac{\text{surface déterminante d'une construction}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{ISB} = \frac{SdC}{STd}$$

Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.

### 8.5 Indice de surfaces verte (Sver)

Rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante.

La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.

$$\text{Indice du surface verte} = \frac{\text{surfaces verte déterminante}}{\text{surface de terrain déterminante}}$$

$$I_{\text{ver}} = \frac{S_{\text{ver}}}{STd}$$