



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Particulier « Quartier existant » de la commune de Saeul

Partie écrite réglementaire

19 Janvier 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Préambule

Objet : **Plan d'aménagement particulier « quartier existant »**
Partie écrite réglementaire

Commune : **Saeul**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Saeul**
8, Rue Principale
L-7470 SAEUL

Date : **Vote du Conseil Communal :**
19/01/2022

**Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal
ayant l'aménagement communal et le développement urbain
dans ses attributions :**

—/—/—

Sommaire

Titre 1. Contenu et dispositions générales	4
Art.1. Contenu	4
Art.2. Dispositions générales	4
Titre 2. Prescriptions par quartier existant	5
Art.3. Quartier existant HAB-1	6
Art.4. Quartier existant MIX-v	12
Art.5. Quartier existant MIX-r	19
Art.6. Quartier existant BEP	25
Art.7. Quartier existant ECO-cl	27
Art.8. Quartier existant JAR	31
Art.9. Quartier existant SPEC-parking	32
Titre 3. Prescriptions communes à tous les quartiers	33
Art.10. Construction sur la même parcelle	33
Art.11. Lotissement	33
Art.12. Dispositions dérogatoires	34
Titre 4. Définitions	37

Titre 1. Contenu et dispositions générales

Art.1. Contenu

Le présent projet d'aménagement particulier « quartier existant » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »

Art.2. Dispositions générales

Art.2.1 Contexte réglementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Saeul par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Elles sont complétées par les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Saeul, qui portent sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, bâtiments et installations ainsi que de leurs abords respectifs.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les notions principales utilisées sont définies à la fin du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ». Les illustrations sont uniquement à titre indicatif.

Art.2.2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Le présent règlement entre en vigueur 3 jours après la publication par voie d'affiches dans la commune et abroge ainsi toutes les prescriptions réglementaires contenues dans les règlements urbanistiques antérieurs de la commune de Saeul à l'exception des PAP en vigueur.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions de la partie écrite du PAG font foi.

Titre 2. Prescriptions par quartier existant

En cas de contradiction entre les prescriptions communes à tous les quartiers et les prescriptions par quartier existant, ces dernières priment.

Le présent PAP « quartier existant » comporte les quartiers suivants :

- Le quartier existant HAB-l
- Le quartier existant MIX-v
- Le quartier existant MIX-r
- Le quartier existant BEP
- Le quartier existant ECO-cl
- Le quartier existant JAR

Pour chaque parcelle ou lot, le degré d'utilisation du sol est réglementé par les prescriptions ci-après suivant le quartier.

Les délimitations des quartiers existants sont fixées dans le plan de délimitation.

Art.3. Quartier existant HAB-1

Prescriptions du quartier existant HAB-1 à titre récapitulatif et non exhaustif :

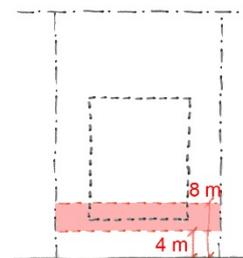
		Prescriptions du quartier HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des const. par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	4,00 m à 8,00 m		
	Latéral	0 ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 8,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Isolées ou groupées		
	Bande de construction	23,00 m		
	Profondeur des constructions	Étages : 12,00 m 1 ^{er} niveau plein : 15,00 m Niv en sous-sol : 15,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m	Max 10,00 m	Max 7,00 m
	Façade	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère	Dernier niveau plein : 7,50 m Etage en retrait : 10,50 m	Dernier niveau plein : 10,50 m Etage en retrait : 13,50 m	Dernier niveau plein : 7,50 m Etage en retrait : 10,50 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement)		Sur la même parcelle		

Art.3.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art.3.1.1 Recul avant des constructions

Les constructions principales doivent être implantées comme suit :

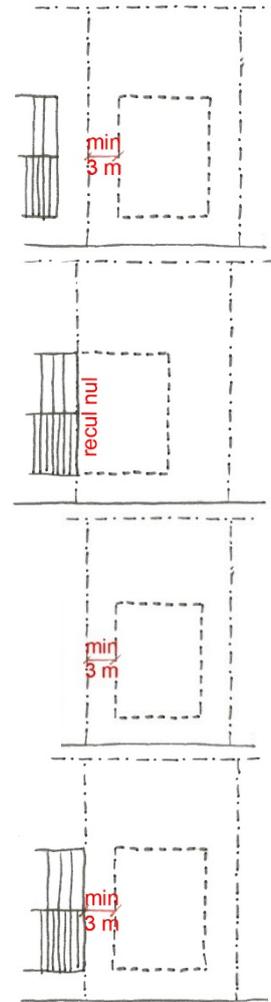
- pour les constructions principales en terrain plat, le recul avant est de 4,00 m minimum et de 8,00 m maximum ;



Art.3.1.2 Recul latéral des constructions

Toute nouvelle construction principale est implantée :

- en recul de 3,00 m minimum de la limite de propriété ;
- sans recul ou en recul de 3,00 m si une construction principale voisine est édifiée en limite latérale de parcelle ;
- en recul de 3,00m minimum de la limite de la parcelle si la parcelle voisine est libre de toute construction ;
- en recul de 3,00 m minimum de la limite de parcelle dans le cas d'une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée.



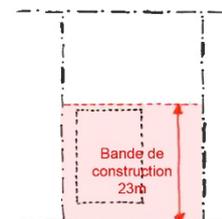
Art.3.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

Art.3.2.1 Type de constructions

Les constructions principales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée.

Art.3.2.2 Bande de construction

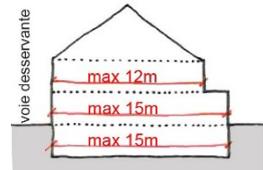
La bande de construction est de 23,00 m au maximum.
Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction.



Art.3.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

Pour les constructions principales les profondeurs autorisées sont les suivantes :

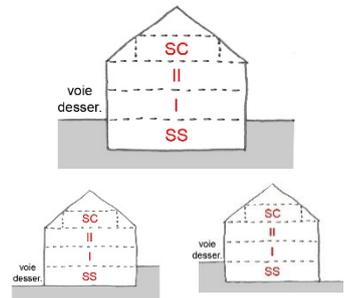
- La profondeur maximale des étages est de 12,00 m ;
- La profondeur maximale du premier niveau plein est de 15,00 m ;
- La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 15,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.



Art.3.3 Niveaux

Pour les constructions principales :

- le nombre de niveaux pleins est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol est 1.

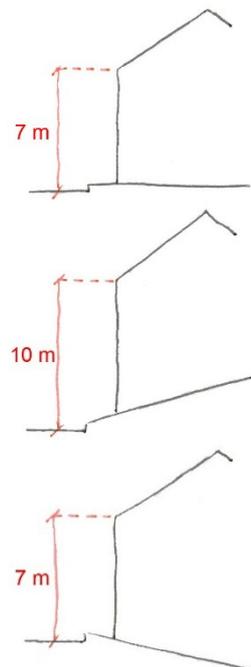


Art.3.4 Hauteur des constructions

Art.3.4.1 Hauteur à la corniche

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches suivantes :

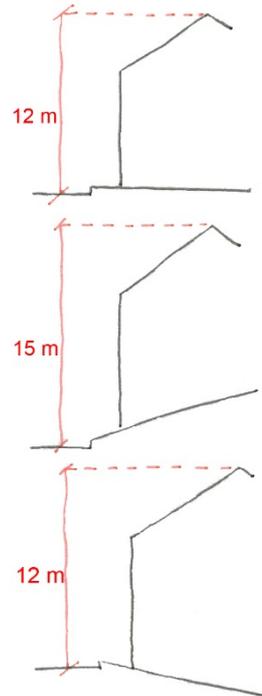
- en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum
- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum.



Art.3.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux faîtages suivants :

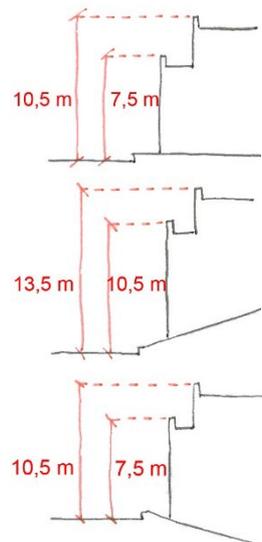
- en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum.
- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 15,00 m au maximum.
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum.



Art.3.4.3 Hauteur à l'acrotère

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux acrotères suivantes :

- en terrain plat, la hauteur à l'acrotère est de 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 10,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait ;
- en terrain en forte pente, situés en contre-haut de la voie desservante la hauteur à l'acrotère est de 10,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 13,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait ;
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère est de 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 10,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait.

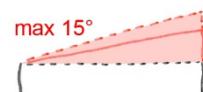


Art.3.5 Toiture

Art.3.5.1 Forme de toiture

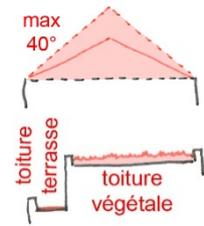
Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15°



PAP quartier existant HAB-1

- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente maximale de 40°
- Les toitures plates. Celles-ci peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux, dégageant un retrait des niveaux supérieurs, peuvent être aménagées en toitures terrasse.
- La saillie des débords de toiture ne peuvent pas dépasser 0,20 m (gouttière non comprise).



Art.3.5.2 Ouvertures

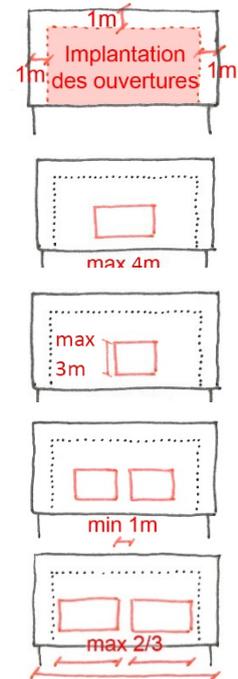
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 4,00 m.

La hauteur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



Art.3.6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements limité à 1 + 1 logement intégré.

Art.3.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre d'emplacements minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.3.8 Dépendances

Art.3.8.1 Garages, car-ports et emplacements de stationnement

Pour toute construction de garage, car-port ou emplacements de stationnement, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- être implanté à l'intérieur de la bande de construction ;
- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 70,00 m²
- avoir une hauteur maximale de 3,50m mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport à l'axe de la voie desservante ;
- ils peuvent avoir une toiture plate. Celle-ci peut être végétalisée. Elle peut être aménagée en toiture terrasse sauf si la construction se situe dans le recul latéral.

Art.3.8.2 Abris de jardins

Les abris de jardin et constructions similaires peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- être implanté à l'arrière de la construction principale ;
- avoir une distance de 3,00 m minimum par rapport aux constructions principales ;
- avoir surface cumulée ne dépassant pas les 20,00 m² ;
- avoir une hauteur maximale de 3,00 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul d'au moins 2,00 m par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée.

Art.3.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément planté à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée dans les marges de recul arrière de la construction principale est limitée à 50 m².

Art.4. Quartier existant MIX-v

Prescriptions du quartier existant MIX-v à titre récapitulatif et non exhaustif :

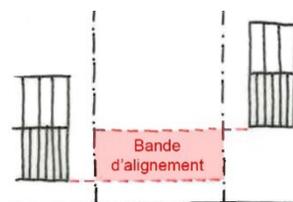
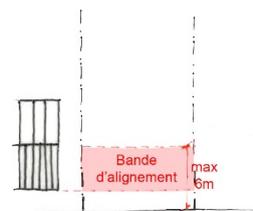
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des const. par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Bande d'alignement / 4,00 à 6,00 m		
	Latéral	0 ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 8,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Groupées		
	Bande de construction	21,00m		
	Profondeur des constructions	Étages : 12,00 m 1 ^{er} niveau plein : 15,00 m Niv en sous-sol : 20,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Par rapport voisin Max 7,00 m	Par rapport voisin Max 10,00 m	Par rapport voisin Max 7,00 m
	Faîtage	Par rapport voisin Max 12,50 m	Par rapport voisin Max 15,50 m	Par rapport voisin Max 12,50 m
Nombre d'unités de logement		0,2 x longueur de la façade principale Max 6		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

Art.4.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art.4.1.1 Recul avant des constructions

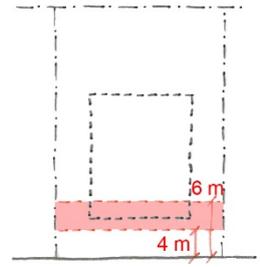
Les constructions principales doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifée dans une bande d'implantation déterminée par la façade avant de la construction principale voisine existante respectant le recul avant de la zone et un recul de 6,00 m par rapport à la limite de parcelle ;
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales voisines existantes respectant le recul avant de la zone sans dépasser un recul de 6,00 m ;



PAP quartier existant MIX-v

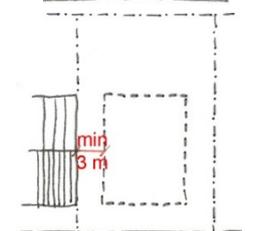
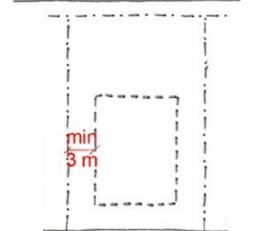
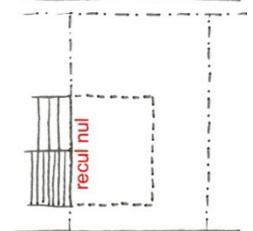
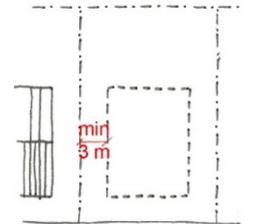
- dans les autres cas de figure, le recul avant est de 4,00 m minimum et de 6,00 m maximum;



Art.4.1.2 Recul latéral des constructions

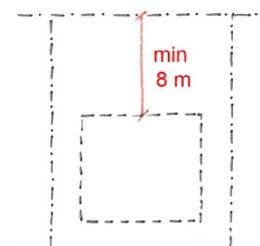
Toute nouvelle construction principale est implantée :

- en recul de 3,00 m minimum de la limite de propriété ;
- sans recul ou en recul de 3,00 m si une construction principale voisine est édifiée en limite latérale de parcelle ;
- en recul de 3,00m minimum de la limite de la parcelle si la parcelle voisine est libre de toute construction ;
- en recul de 3,00 m minimum de la limite de parcelle dans le cas d'une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée.



Art.4.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul des constructions principales sur la limite arrière de propriété est de 8,00 m minimum.



Art.4.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

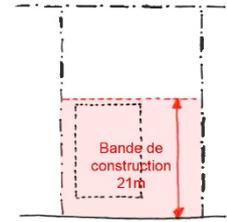
Art.4.2.1 Type de constructions

Les constructions principales peuvent être implantées de manière groupée.

Art.4.2.2 Bande de construction

La bande de construction est de 21,00 m au maximum.

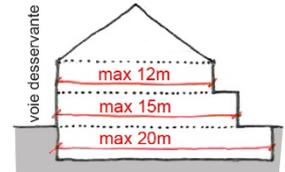
Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction.



Art.4.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

Pour les constructions principales les profondeurs autorisées sont les suivantes :

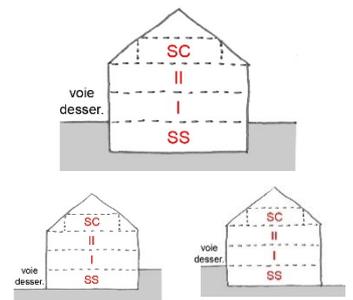
- La profondeur maximale des étages est de 12,00 m ;
- La profondeur maximale du premier niveau plein est de 15,00 m ;
- La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.



Art.4.3 Niveaux

Pour les constructions principales :

- le nombre de niveaux pleins est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 1.
- dans le cas de constructions groupées, les sous-sols accueillant des emplacements de stationnement peuvent être communicants dans le but de réduire le nombre d'accès garage.

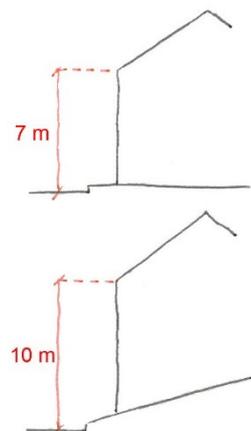


Art.4.4 Hauteur des constructions

Art.4.4.1 Hauteur à la corniche

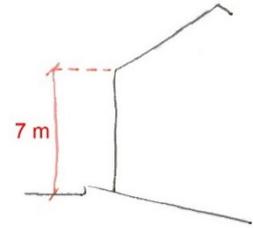
Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches suivantes :

- pour les constructions principales en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum ;



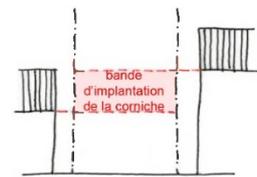
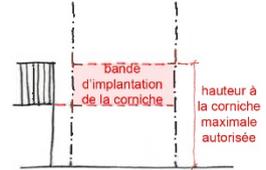
PAP quartier existant MIX-v

- pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches suivantes :

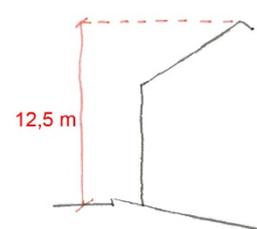
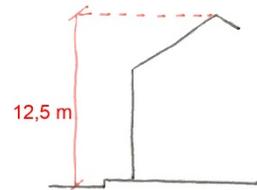
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la corniche est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche de la construction principale voisine et la hauteur à la corniche maximale autorisée ;
- lorsque la construction projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la corniche est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches avant des constructions principales existantes respectant le nombre de niveaux autorisés.



Art.4.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux faîtages suivants :

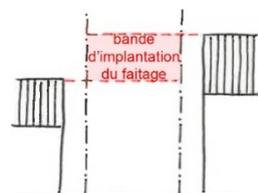
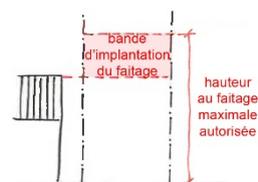
- pour les constructions principales en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 12,50 m au maximum ;
- pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 15,50 m au maximum.
- pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,50 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales doivent présenter les hauteurs au faîtage suivantes:

PAP quartier existant MIX-v

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), le faitage est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par le faitage de la construction principale voisine existante respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier et la hauteur au faitage maximale autorisée ;
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), le faitage est édifié à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les faitages des constructions principales voisines existantes respectant le nombre de niveaux autorisés.



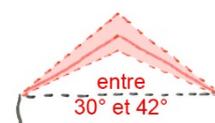
Art.4.5 Toiture

Art.4.5.1 Forme de toiture

Seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 42°.

La saillie des débords de toiture ne peuvent pas dépasser 0,20 m (gouttière non comprise).

Le dépassement du rez-de-chaussée par rapport aux étages doit avoir une toiture plate ou une toiture à une pente



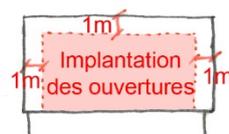
Art.4.5.2 Ouvertures

A l'avant des constructions principales seules les nouvelles tabatières sont autorisées.

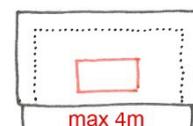
Les lucarnes existantes peuvent être conservées dans leur aspect originel.

A l'arrière des constructions principales les ouvertures doivent respecter les conditions suivantes :

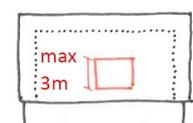
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faitage.



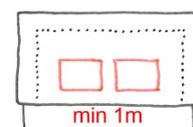
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 4,00 m



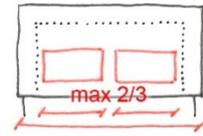
La hauteur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 m.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



Art.4.6 Nombre d'unités de logement

Par parcelle, le nombre maximum d'unités par construction est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- $0,2 \times$ longueur de la façade principale (en m),
- sans dépasser les 6 unités.

Art.4.7 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale auxquels ils se rapportent.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.4.8 Dépendances

Art.4.8.1 Garages, car-ports et emplacements de stationnement

Pour toute construction de garage, car-port ou emplacements de stationnement, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- être implanté à l'intérieur de la bande de construction ;
- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 36 m²
- avoir une hauteur maximale de 3,50 m mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport à l'axe de la voie desservante ;
- Celle-ci peut être végétalisée Elle peut être aménagée en toiture terrasse sauf si la construction se situe dans le recul latéral.

Art.4.8.2 Abris de jardins

Les abris de jardin et constructions similaires peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- être implantés à l'arrière de la construction principale ;
- avoir une distance de minimum 3,00 m par rapport aux constructions principales
- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 20,00 m²
- avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul d'au moins 2,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée.

Art.4.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément planté à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée dans les marges de recul arrière de la construction principale est limitée à 50 m².

Art.5. Quartier existant MIX-r

Prescriptions du quartier existant MIX-r, concernant les constructions principales, à titre récapitulatif et non exhaustif :

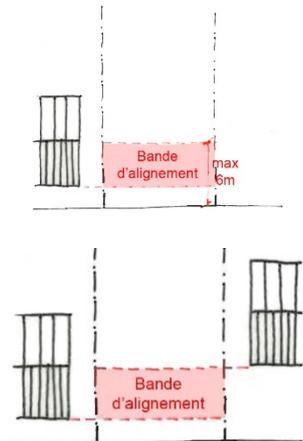
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des const. par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	4,00 à 6,00 m		
	Latéral	0 ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 8,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Groupées		
	Bande de construction	21,00 m		
	Profondeur des constructions	Étages : 12,00 m 1 ^{er} niveau plein : 15,00 m Niv en sous-sol : 15,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m	Max 10,00 m	Max 7,00 m
	Faîtage	Max 12,50 m	Max 15,50 m	Max 12,50 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

Art.5.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art.5.1.1 Recul avant des constructions

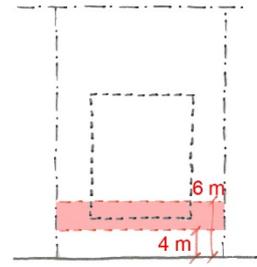
Les constructions principales doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la façade avant de la construction principale voisine existante respectant le recul avant de la zone et un recul de 6,00 m par rapport à la limite de parcelle ;
- lorsque la construction principale projetée s'inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales voisines existantes respectant le recul avant de la zone ;



PAP quartier existant MIX-r

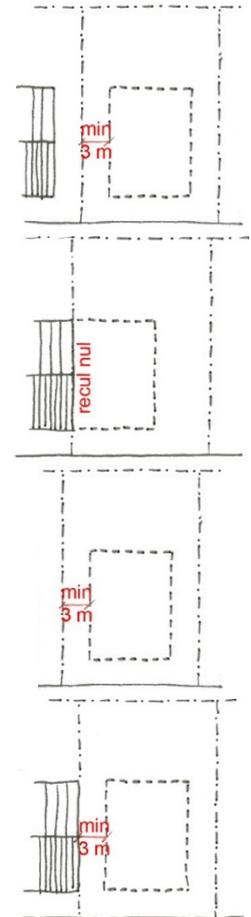
- dans les autres cas de figure, le recul avant est de 4,00 m minimum et de 6,00 m maximum ;



Art.5.1.2 Recul latéral des constructions

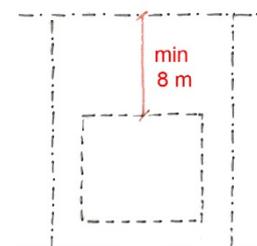
Toute nouvelle construction principale est implantée :

- en recul de 3,00 m minimum de la limite de propriété ;
- sans recul ou en recul de 3,00 m si une construction principale voisine est édifiée en limite latérale de parcelle ;
- en recul de 3,00 m minimum de la limite de la parcelle si la parcelle voisine est libre de toute construction ;
- en recul de 3,00 m minimum de la limite de parcelle dans le cas d'une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée.



Art.5.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul des constructions principales sur les limites arrière de propriété est de 8,00 m minimum.



Art.5.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

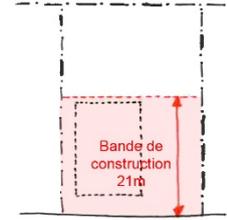
Art.5.2.1 Type des constructions

Les constructions principales peuvent être implantées de manière groupée.

Art.5.2.2 Bande de construction

La bande de construction est de 21,00 m au maximum.

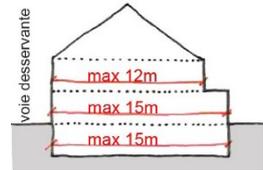
Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction.



Art.5.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

Pour les constructions principales les profondeurs autorisées sont les suivantes :

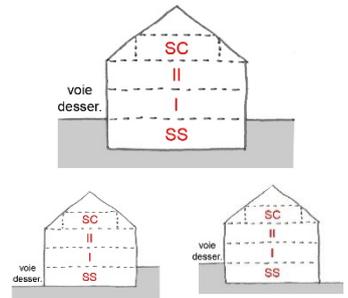
- La profondeur maximale des étages est de 12,00 m.
- La profondeur maximale du premier niveau plein est de 15,00 m.
- La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 15,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.



Art.5.3 Niveaux

Pour les constructions principales :

- le nombre de niveaux pleins est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol est 1.

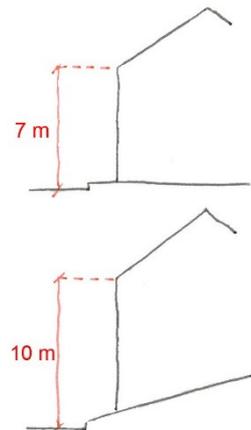


Art.5.4 Hauteur des constructions

Art.5.4.1 Hauteur à la corniche

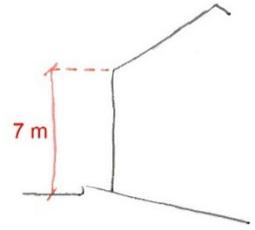
Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches suivantes :

- en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum
- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum



PAP quartier existant MIX-r

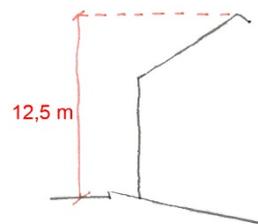
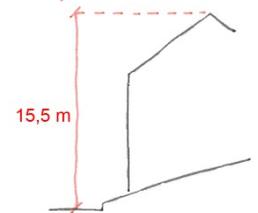
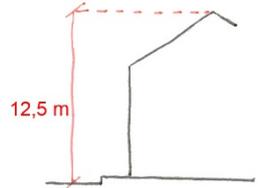
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum.



Art.5.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux faîtages suivants :

- en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 12,50 m au maximum.
- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 15,50 m au maximum.
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,50 m au maximum.



Art.5.5 Toiture

Art.5.5.1 Forme de toiture

Seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 42°

La saillie des débords de toiture ne peut pas dépasser 0,20 m (gouttière non comprise).

Le dépassement du rez-de-chaussée par rapport aux étages doit avoir une toiture plate ou une toiture à une pente



Art.5.5.2 Ouvertures

A l'avant des constructions principales seules les nouvelles tabatières sont autorisées.

Les lucarnes existantes peuvent être conservées dans leur aspect originel.

A l'arrière des constructions principales, les ouvertures doivent respecter les conditions suivantes :

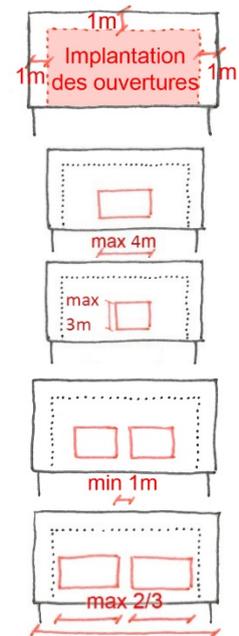
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 4,00 m.

La hauteur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



Art.5.6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements limité à 1 + 1 logement intégré.

Art.5.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction destinée au séjour prolongé de personnes auxquels ils se rapportent.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.5.8 Dépendances

Art.5.8.1 Garage, car-ports et emplacements de stationnement

Pour toute construction de garage, car-port ou emplacements de stationnement, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- être implanté à l'intérieur de la bande de construction ;
- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 70,00 m²
- avoir une hauteur maximale de 3,50 m mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport à l'axe de la voie desservante ;
- Celle-ci peut être végétalisée. Elle peut être aménagée en toiture terrasse sauf si la construction se situe dans le recul latéral.

Art.5.8.2 Abris de jardins

Les abris de jardin et constructions similaires peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

- être implantés à l'arrière de la construction principale ;
- avoir une distance de minimum 3,00 m par rapport aux constructions principales

PAP quartier existant MIX-r

- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 20,00 m²
- avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul d'au moins 2,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée.

Art.5.8.3 Construction à usage professionnel

Les constructions à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- leur recul par rapport aux limites de propriété est de 5,00 m minimum ;
- la hauteur maximale des constructions est de 12,00 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain ;
- les silos à fourrage verts peuvent avoir une hauteur maximale de 13,50 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain et doivent être distants d'au moins 50,00 m de tout cours d'eau.
- les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 15° et 25° ;
- seules les tabatières sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- les dimensions maximales autorisées d'une construction agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- l'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

Exceptionnellement, en cas d'extension d'une construction existante, une dérogation peut être accordée pour l'implantation et le gabarit de la construction.

Art.5.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément planté à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée dans les marges de recul arrière de la construction principale ne peut pas être supérieure à 55%.

Art.6. Quartier existant BEP

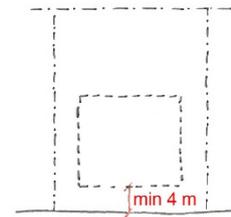
Prescriptions du quartier existant BEP à titre récapitulatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »
Reculs des const. par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 4,00 m
	Latéral	0,00 m ou min 3,00 m
	Arrière	Min 6,00 m
Type et implantation des constructions	Type de construction	En fonction des besoins
	Bande de construction	En fonction des besoins
	Profondeur des constructions	Max. 18,00 m
Niveaux		Max 5 niveaux pleins
Hauteur des constructions		Max 20,00 m
Nombre d'unités de logement		max 12 par immeuble
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

Art.6.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art.6.1.1 Recul avant des constructions

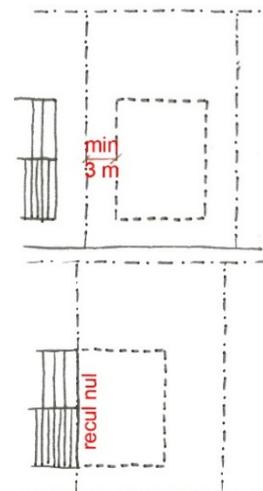
Les constructions principales doivent présenter un recul avant de 4,00 m minimum.



Art.6.1.2 Recul latéral des constructions

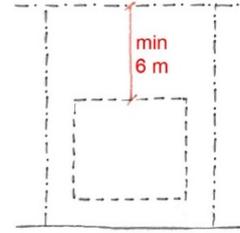
Toute construction principale est implantée :

- Soit en recul de 3,00 m minimum de la limite de propriété ;
- Soit en limite latérale de propriété ;



Art.6.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul arrière des constructions principales est de 6,00 m minimum.



Art.6.2 Type et implantations des constructions hors-sol et sous-sol

Art.6.2.1 Type de constructions

Les constructions principales peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Art.6.2.2 Bande de constructions

La bande de construction est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans leur espace bâti proche.

Art.6.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

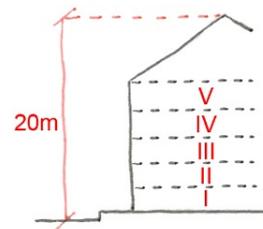
La profondeur des constructions est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans leur espace bâti proche.

Les constructions hors sols et sous-sols dédiées au logement peuvent avoir une profondeur maximale de 18,00 m maximum.

Art.6.3 Niveaux et hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales est définie en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions dans leur espace bâti proche ;

La hauteur ne peut excéder 20,00 m au point le plus haut, soit au maximum 5 niveaux pleins, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



Art.6.4 Nombre d'unités de logement

Par parcelle, le nombre d'unité de logement est de maximum est de 12 par immeuble.

Art.6.5 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions.

Les parkings sont aménagés comme « parking écologique » avec des surfaces filtrantes et des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies intégrés.

Art.7. Quartier existant ECO-c1

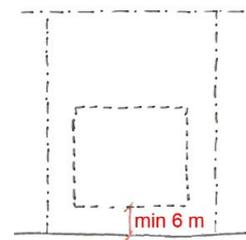
Prescriptions du quartier existant ECO-c1 à titre récapitulatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « ECO-c1 »
Reculs des const. par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 6,00 m par rapport à la RN12
	Latéral	Min 3,00 m
	Arrière	Min 28,00 m
Type et implantation des constructions	Bande de construction	95,00 m
	Profondeur des constructions	Profondeur max 30,00 m
Niveaux		Max 2 niveaux pleins
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,00m
	Faitage	Max 10,00m
	Acrotère	Max 6,00m
Nombre d'unités de logement		Max 1 logement de service.
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

Art.7.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

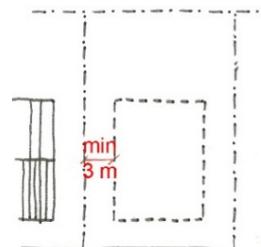
Art.7.1.1 Recul avant des constructions

Le recul avant des constructions est à mesurer par rapport à la route nationale RN12. Il est de 6,00 m minimum.



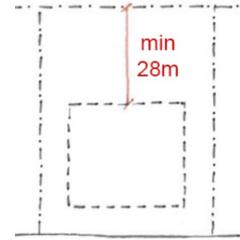
Art.7.1.2 Recul latéral des constructions

Le recul latéral des constructions est de 3,00 m minimum.



Art.7.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul arrière des constructions est de 28,00 m minimum.



Art.7.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

Art.7.2.1 Type de constructions

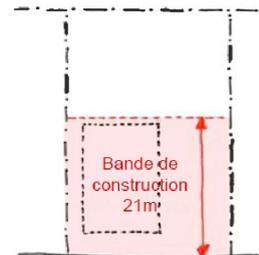
Les façades des constructions sont à traiter en enduit minéral ou en bois à l'état naturel (non traité). Les façades des dépendances sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale.

Un soin particulier est à apporter à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements extérieurs afin de garantir leur intégration visuelle dans le paysage.

Art.7.2.2 Bande de construction

La bande de construction est de 95,00 m au maximum.

Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction.



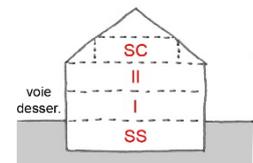
Art.7.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

La profondeur maximale est de 30,00 m et est à mesurer entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Art.7.3 Niveaux

Pour les constructions principales :

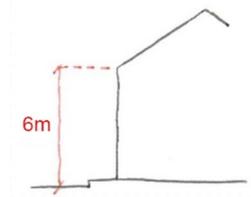
- le nombre de niveaux pleins est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol est 1.



Art.7.4 Hauteur des constructions

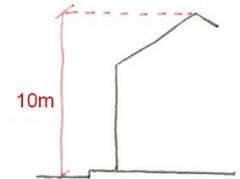
Art.7.4.1 Hauteur à la corniche

Les constructions doivent présenter une hauteur à la corniche de 6,00 m au maximum par rapport à l'axe de la route nationale RN12, mesurée au milieu de la façade de la construction principale et perpendiculairement à l'axe de la route nationale RN12.



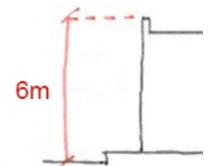
Art.7.4.2 Hauteur au faitage

Les constructions doivent présenter une hauteur au faitage de 10,00 m au maximum par rapport à l'axe de la route nationale RN12, mesurée au milieu de la façade de la construction principale et perpendiculairement à l'axe de la route nationale RN12.



Art.7.4.3 Hauteur à l'acrotère

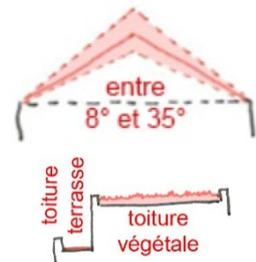
Les constructions doivent présenter une hauteur à l'acrotère de 6,00 m au maximum par rapport à l'axe de la route nationale RN12, mesurée au milieu de la façade de la construction principale et perpendiculairement à l'axe de la route nationale RN12.



Art.7.5 Toiture

Seules sont autorisées les formes de toitures suivantes pour les constructions :

- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 8° et 35°.
- Les toitures plates sur un maximum de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Celles-ci doivent être prioritairement aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux, dégagant un retrait des niveaux supérieurs, peuvent être aménagées en toitures terrasse.



Art.7.6 Nombre d'unités de logement

Uniquement un logement de service par entreprise est autorisé.

Art.7.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG. Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions. Les parkings sont aménagés comme « parking écologique » avec des surfaces filtrantes et des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies intégrés.

Art.7.8 Espace libre des parcelles

Au moins 30% de la surface du terrain à bâtir net doit être végétalisée en tant qu'espace vert privé, sans prendre en compte les surfaces du terrain recouvertes par une servitude d'urbanisation par le PAG.

Les surfaces scellées doivent respecter un recul d'au moins 2,00m par rapport à la limite du terrain à bâtir net, à l'exception des voiries et chemin d'accès. Ces marges de recul situées entre la limite du terrain à bâtir net et les surfaces scellées doivent être plantées de haies vives composées d'espèces indigènes.

Art.7.9 Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent respecter un recul d'au moins 2,00m par rapport à la limite du terrain à bâtir net.

Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 m mesurée par rapport au terrain naturel.

Art.8. Quartier existant JAR

Prescriptions du quartier existant JAR à titre récapitulatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions	Isolée Surface max : 12,00 m ² Profondeur : 5,00 m
Niveaux	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 3,50 m
Nombre d'unités de logement	0

Art.8.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les constructions devront respecter un recul de 2,00 m minimum sur les limites parcellaires.

Art.8.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions doivent être implantées de manière isolée.

Il n'est autorisé la construction que d'un seul abri de jardin et d'une seule serre par parcelle. Leur surface ne peut excéder 12,00 m².

La profondeur maximale est de 5,00 m

Art.8.3 Niveaux

Le nombre de niveau des constructions est de 1 maximum.



Art.8.4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est de 3,50 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.

Art.8.5 Nombre d'unités de logement

Aucun logement n'est autorisé dans ce type de quartier.

Art.8.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.9. Quartier existant SPEC-parking

Les constructions sont interdites en quartier existant SPEC-parking

Titre 3. Prescriptions communes à tous les quartiers

Art.10. Construction sur la même parcelle

Une seule construction principale est autorisée par parcelle à l'exception des quartiers existants BEP et ECO-c1.

En deuxième position, il n'est autorisé aucune nouvelle construction servant à l'habitation, à une activité ou à une destination assimilée au séjour de personnes.

En cas de transformation sans agrandissements ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante sans changement d'affectation, l'implantation des constructions principales en seconde position, sur une même parcelle ou enclavées, peut être conservée. Des travaux visant à améliorer les mesures de sécurité peuvent être réalisés.

Des constructions relevées dans le cadre du PAG en tant que constructions à conserver ou en tant que gabarits à préserver, ne servant pas au séjour prolongé peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé soient remplies.

Art.11. Lotissement

Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- les lots créés doivent avoir une superficie de minimum 2,00 ares en cas de maison unifamiliale et de minimum 4,00 ares en cas de maison bi-familiale ou plurifamiliale ;
- la longueur des façades sur voie desservante des constructions destinées au séjour prolongé de personnes doit pouvoir être d'au moins 6,00 m ;
- si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Art.12. Dispositions dérogatoires

Art.12.1 Construction existante

Les constructions et installations existantes, ne respectant pas les dispositions du présent règlement sont soumises aux dispositions suivantes :

- peuvent réaliser des transformations des parties de la construction qui respectent les prescriptions dimensionnelles du présent règlement.
- dans le cas d'une rénovation sans changement d'affectation les prescriptions dimensionnelles de la construction existante peuvent être maintenues.
- dans le cas d'une reconstruction, les prescriptions du présent règlement doivent être respectées
- dans le cas d'une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une reconstruction à l'identique en termes de gabarits.
- en cas de rénovation et transformation, sans changement du mode d'affectation, d'une construction existante, le nombre de logements de cette construction peut être conservé.
- les constructions existantes ne respectant pas la bande de construction peuvent réaliser des travaux d'agrandissement de la construction principale dérogeant à la bande de construction tout en respectant les dispositions concernant les profondeurs de construction et les reculs.
- dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle privée.

Art.12.2 Terrains en zone urbanisée inconstructibles

Dans le cas où par la stricte application des dispositions dimensionnelles, des constructions voisines ou des dimensions parcellaires rendent impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, le bourgmestre peut, exceptionnellement et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les reculs des constructions par rapport aux limites et les espaces libres des parcelles.

Art.12.3 Nombre de niveaux en terrain en pente

Pour des raisons topographiques dument motivées, le bourgmestre peut exceptionnellement accorder une dérogation aux dispositions concernant le nombre de niveaux tout en respectant les dispositions concernant les hauteurs des constructions principales prévues.

Art.12.4 Meilleure qualité architecturale

Exceptionnellement, une dérogation aux prescriptions dimensionnelles du présent règlement peut être accordée par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute.

Titre 4. Définitions

Abris de jardin

On entend par abris de jardin une construction faisant office de débarras à l'extérieur.

Acrotère (RGD 2017)

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Auvent (RGD 2017)

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps (RGD 2017)

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Bande de construction (RGD 2017)

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port (RGD 2017)

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Changement du mode d'affectation (RBVS Type)

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Clôture (RGD 2017)

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble (RGD 2017)

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction (RGD 2017)

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale

On entend par constructions principale, une construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Dépendance (RGD 2017)

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Domaine public

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Étage en retrait (RGD 2017)

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Façade principale

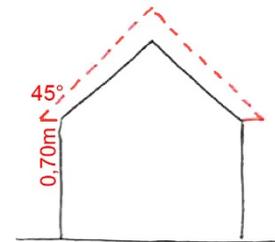
On entend par façade principale une façade donnant sur une rue et percée de fenêtres.

Faîte/Faîtage (RGD 2017)

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 0,70 m.



Hauteur à la corniche (RGD 2017)

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère (RGD 2017)

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur au faitage

On entend par hauteur au faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur du socle (RGD 2017)

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot (RGD 2017)

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible (RGD 2017)

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement (RGD 2017)

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de service

On entend par logement de service un logement à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'un équipement ou société. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions accueillant la société.

Logement de type collectif (RGD 2017)

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré (RGD 2017)

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Lot (RGD 2017)

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Lucarne

On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

Maison bi-familiale (RGD 2017)

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande (RGD 2017)

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée (RGD 2017)

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale (RGD 2017)

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Définitions

Maison unifamiliale (RGD 2017)

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain (RGD 2017)

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages (RGD 2017)

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux (RGD 2017)

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Nombre d'unités dans une construction

On entend par nombre d'unités dans une construction, le nombre de logements et/ou d'unités d'exploitation dans une construction.

Niveau en sous-sol (RGD 2017)

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein (RGD 2017)

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle (RGD 2017)

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS2018)

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et les salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

Profondeur de construction (RGD 2017)

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Dans le présent document, on entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière sauf dans les cas où c'est précisé autrement.

Reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

Recul (RGD 2017)

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

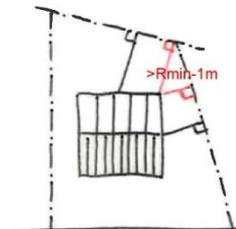
Définitions

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Dans le présent règlement, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à l'alignement de la voirie.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions destinées au séjour prolongé de personnes est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions destinées au séjour prolongé de personnes ne peut pas être inférieur au recul minimal de plus d'1,00 m.



Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

Revêtement perméable (RBVS TYPE)

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

Saillie (RBVS TYPE)

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture

Serre

On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l'abri l'hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.

Servitude

Obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de propriété, dans un but d'intérêt public ou d'intérêt commun.

Surface scellée (RGD 2017)

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Tabatière

On entend par tabatière une baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant pour donner du jour à un comble, et fermé par un battant vitré. La tabatière n'est pas une fenêtre. (Baie type « velux »).

Terrain à bâtir net (RGD 2017)

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 15% perpendiculaire à la voie desservante.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, la commune peut demander un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse (RGD 2017)

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

Transformation d'une construction (RBVS TYPE)

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

Unité d'exploitation dans une construction (RBVS TYPE)

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

Voie carrossable (RBVS TYPE)

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

Voie desservante (RGD 2017)

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.