# Art. 1 Contenu

Le présent projet d’aménagement particulier « quartiers existants » 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 d’Ell par des prescriptions réglementaires d’ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

Les définitions des termes identifiés par un astérisque (\*) et leur mode d’application se trouvent dans le Titre IV du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartiers existants ».

## 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.

# Art. 10 Constructions principales\* sur une même parcelle\*

### Art. 10.1.1 Constructions principales sur une même parcelle

Une seule construction principale\* est autorisée par parcelle\* en zone HAB ou MIX-V. Plusieurs constructions principales sont autorisées par parcelle en zone ECO ou MIX-r.

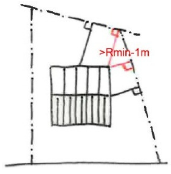
En cas de transformation d’une construction principale\* existante, sans changement du mode d’affectation\*, l’implantation des constructions principales\* sur une même parcelle\* peut être conservée.

### Art. 10.1.2 Constructions principales sur une même parcelle dans les secteurs protégés

Des constructions\* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant pas au séjour prolongé de personnes\*, situées sur la même parcelle\* qu’une construction principale\* peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé\* soient remplies.

# Art. 11 Recul\* sur une limite oblique

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



# Art. 12 Parcelles\* d’angle

Dans le cas de constructions\* situées sur une parcelle\* placée entre plusieurs voies publiques dont elle effectue l’intersection, les différentes marges de recul\* à prendre en compte pour l’implantation de la construction\* sont:

* la marge de recul\* avant pour chacun des murs donnant sur les voies publiques;
* la marge de recul\* latéral pour les murs donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique;
* La marge de recul\* arrière pour le mur donnant sur les limites de propriété ne touchant en aucun point la limite longeant la voirie publique.

# Art. 13 Panneaux solaires photovoltaïques en toiture

Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l’espace public doivent être de couleur noire mat.

Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

# Art. 14 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 3,5 ares;
* la longueur des façades sur voie desservante\* des constructions principales\* doit pouvoir être d’au moins 6,50 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.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la création de lot d’une superficie inférieure à 3,50 ares dans le cadre de la revalorisation du tissu urbain existant.

# Art. 15 Dispositions dérogatoires

## Art. 15.1 Rénovation\* d’une constructions\* existante

Les constructions\* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation\* sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.

Dans le cas d’une rénovation\* d’une construction\* à conserver, les prescriptions dimensionnelles de la construction\* existante sont maintenues. Pour les autres bâtiments, dans le cas d’une rénovation\*, les prescriptions dimensionnelles de la construction\* existante peuvent aussi être maintenues s’il n’y a pas de changement du mode d’affectation\*.

Dans le cas d’une reconstruction\*, la nouvelle construction\* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas d’une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une construction\* similaire à la construction\* préexistante.

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.

Dans le cas de l’amélioration de la classe de performance thermique pour une construction\* existante, une augmentation de la hauteur à la corniche\* et de la hauteur au faîtage\* de 0,30 m est autorisée pour permettre l’isolation de la toiture.

## Art. 15.2 Raisons esthétiques et de valorisation de l’espace rue

Afin d’assurer un raccordement harmonieux à une construction existante, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la hauteur de corniche\*, à la hauteur au faîtage\* et à la hauteur aux acrotères\*, sous condition que cela ne génère pas de surface construite brute supplémentaire.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la réalisation d’une toiture plate pour des dépendances contemporaines.

Uniquement en secteur protégé et dans le cas de valorisation de l’espace-rue par l’aménagement d’usoir ou de cour\* qualitatifs, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives:

* aux reculs\* des constructions principales\* et des dépendances\*;
* à la bande de construction\*;
* à l’aménagement de parking commun.

## Art. 15.3 Constructions\* en second rang

Une dérogation du bourgmestre peut être autorisée en secteur protégé pour la réalisation de constructions\* situées en deuxième position par rapport à la voie publique, si les constructions projetées répondent à l’ensemble des conditions suivantes:

* Elles doivent être superposées à une zone de servitude « urbanisation – alignement à respecter » indiquée dans le PAG;
* La desserte des constructions\* en deuxième position doit être assurée par une voie privée située sur la même parcelle\* que la construction\* située en deuxième position ou détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction\* située en deuxième position;
* La voie privée carrossable utilisée pour la desserte des constructions\* en deuxième position doit mesurer 3,50 m de large au minimum.
* Ces constructions\* ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles\* adjacentes.

## Art. 15.4 Terrains inconstructibles en zone urbanisée

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, la surface d’emprise au sol des constructions principales\*, et les espaces libres des parcelles\*.

Définitions

**Abri de jardin**

On entend par abri de jardin une construction fermée 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.

**Avant-corps (RGD 2017)**

On entend par avant-corps un élément architectural fermé 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 saillie inférieure à 1 mètre.

**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.

**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 construction principale toute 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.

**Etage en retrait (RGD 2017)**

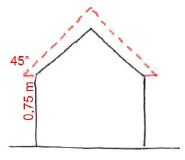
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage (RGD 2017)**

On entend par faîte ou faîtage 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 formant une saillie de 0,75 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.

**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 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 parcelle foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**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.

**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.

**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.

**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 parcelle foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS Type)**

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 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.

**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.

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.

**Saillie (RBVS TYPE)**

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

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

**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%.

**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 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d’autorisation de construire sur un terrain en pente, 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-oeuvre 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 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.