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 règlementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d’aménagement général de la commune de Préizerdaul 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 notions principales\*, identifiées par un astérisque (\*), sont définies à la fin du présent règlement.

Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ».

Dans le cas d’une mise à jour du PCN à la suite d’un mesurage validé par l’Administration du Cadastre et de la Topographie aux endroits où le zonage du PAG est superposé à une limite de parcelle, les discordances du zonage du PAG est à reconsidérer suivant les nouvelles limites parcellaires établies par l’Administration du Cadastre et de la Topographie.

## 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 sa publication par voie d’affiches et abroge ainsi toutes les prescriptions règlementaires dimensionnelles contenues dans les règlements antérieurs de la commune de Préizerdaul.

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

Prescriptions par quartier existant

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

* Le quartier existant HAB-1
* Le quartier existant Um Steen
* Le quartier existant MIX-v
* Le quartier existant MIX-r
* Le quartier existant BEP
* Le quartier existant REC
* 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.

Prescriptions communes à tous les quartiers

# Art. 10 Constructions sur une même parcelle\*

Dans les quartiers existants HAB-1, « Um Steen », MIX-v et MIX-r, une seule construction principale\* est autorisée par parcelle\*.

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

Des constructions\* classées comme construction à conserver ou gabarit d’une construction existante à préserver dans le PAG, ne servant pas au séjour prolongé et de bonne qualité architecturale, historique, peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé\* soient remplies.

# Art. 11 Lotissement

Une demande de lotissement\* ne peut être autorisée qu’aux conditions cumulatives suivantes:

* les lots\* créés doivent avoir une superficie de minimum de:
  + 4 ares situés en zone Quartier Existant pour une maison unifamiliale\* isolée;
  + 3,5 ares situés en zone Quartier Existant pour une maison unifamiliale\* jumelée ou une maison unifamiliale\* en bande;
  + 3 ares situés en zone Quartier Existant par logement dans une construction plurifamiliale\*;
  + 3,5 ares situés en zone Quartier Existant « Um Steen » par logement.
* la longueur des façades sur voie desservante\* des constructions principales\* 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 ne respectant pas les prescriptions du PAP-QE

Les autres constructions\* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone, sauf pour les cas suivants:

* Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale.
* Dans le cas d’une rénovation\* sans changement d’affectation, les prescriptions dimensionnelles de la construction\* existante peuvent être maintenues même si elles diffèrent des prescriptions du PAP-QE de la zone. Dans le cas d’une rénovation\* avec changement d’affectation, les prescriptions dimensionnelles de la construction\* existante doivent se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.
* 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.
* 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 d’une reconstruction\*, la nouvelle construction\* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement.

## 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 Accolement à une construction existante

Afin d’assurer un accolement 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\*.

Définitions

**Abri de jardin**

On entend par abri de jardin une construction faisant office de débarras à l’extérieur.

**Accord entre voisins\***

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes). Cet accord doit être traduit dans un acte notarié, avant la délivrance de l’autorisation de bâtir, pour être lié au fonds auquel il se rapporte et constituer alors une servitude\*.

**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 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 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.

**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 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)**

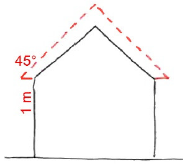
On entend par étage en retrait\* le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**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\* maximale théorique formant une saillie\* de 1,00 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 principale\* donnant sur la voie desservante\* et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante\*.

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 principale donnant sur la voie desservante\* et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante\*. 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 faîtage\***

On entend par hauteur au faîtage\* la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante\* et le faîtage\*, 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\*. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîtage\* 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 de toiture**

On entend par hauteur de toiture la différence d’altitude entre la corniche\* et le faîtage\*, 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\*. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur de toiture est mesurée individuellement pour chaque volume.

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

**Lotissement\***

On entend par lotissement\* de terrains, la répartition d’une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

**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\*.

**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 soussol\* 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 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**

On entend par profondeur\* de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière. 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)**

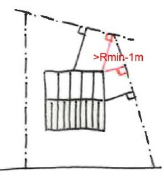
Le recul\* constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot\* ou de la parcelle\*, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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.

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.



**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 et
* 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.

**Studio (RBVS TYPE)**

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes\*, qui comprend notamment l’espace de séjour et l’espace nuit, une niche de cuisine et une salle d’eau avec WC.

**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 12%.

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 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.