Dispositions générales

# Art. 1 Eléments du plan d’aménagement général

Le plan d’aménagement général comprend:

1. une partie graphique
2. une partie écrite

La partie graphique du plan d’aménagement général est composée des plans réglementaires suivants, soumis à approbation ministérielle:

1. « Plan d’ensemble » E061076-22, à l’échelle 1/10.000, représentant l’ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l’échelle 1/2.500 et 1/1.250;
2. «Plan d’aménagement général» E061076-38/39, à l’échelle 1/2.500 et 1/1.250.

# Art. 2 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général (plans E061076-38/39).

Sont définies ci-après les différentes zones:

*Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:*

* zone d’habitation 1
* zones mixtes
  + zone mixte villageoise
  + zone mixte rurale
* zone de bâtiments et d’équipements publics
* zones de sports et de loisirs
* zone de jardins familiaux

*Zones destinées à rester libres:*

* zone agricole
* zone forestière
* zone de verdure

*Zones superposées:*

* zones délimitant les fonds soumis à l’élaboration d’un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier »
* zones délimitant les plans d’aménagement particulier approuvés
* zone d’aménagement différé
* zone de servitude « urbanisation »
* secteurs protégés d’intérêt communal
  + secteur protégé de type « environnement construit »
* zone de risques naturels prévisibles
  + zone inondable

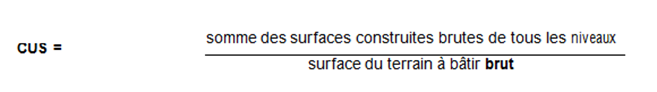
*Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à:*

* à l’aménagement du territoire
  + plan d’aménagement partiel « zones d’inondations et zones de rétention »
* à la protection de la nature et des ressources naturelles
  + zones NATURA 2000
* à la protection des sites et monuments nationaux
  + immeuble inscrit à l’inventaire supplémentaire

Terminologie relative au degré d’utilisation du sol

**1. Coefficient d’utilisation du sol – CUS**

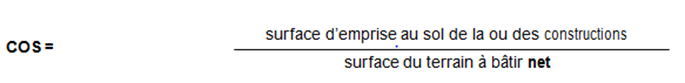
On entend par coefficient d’utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d’étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.



Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d’étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

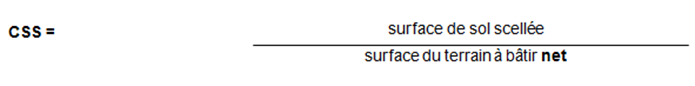
**2. Coefficient d’occupation du sol – COS**

On entend par coefficient d’occupation du sol le rapport entre la surface d’emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.



**3. Coefficient de scellement du sol – CSS**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.



**4. Densité de logement – DL**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut.



**5. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**6. Terrain à bâtir net**

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.

**7. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol, et sous combles, ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**8. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d’appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux

Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l’immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d’escalier et les cages d’ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d’ouverture sur l’extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s’exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d’ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

**9. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l’isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniche ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**10. Surface d’emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d’emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d’accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**11. Surface scellée**

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 %.

**12. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l’intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

Autres définitions

**1. Abri fixe**

Chalet, bungalow ou gîte pourvu de fondations et dépourvu d’éléments de mobilité tels que roues, barre de traction

**2. Appartement**

Logement d’une surface habitable de min. 65m2

**3. Construction légère**

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola

**4. Dépendance**

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports

**5. Ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti de ferme. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

**6. Logement**

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.

**7. Logement intégré**

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.

**8. Logement mobile**

Tout logement pourvus d’éléments de mobilité (caravane ou « mobile home ») telles que roues, barre de traction

**9. Maison unifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**10. Maison plurifamiliale ou collective**

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement

**11. Mobilier urbain**

Ensemble des objets ou dispositifs installés dans l’espace public pour répondre aux besoins des usagers tels que bancs, tables, poubelles, équipements d’éclairage public, tableaux d’information, range-vélos

**12. Piscine à caractère permanent ou semi-permanent**

Toute piscine restant montée et en place dans le jardin durant toute l’année

**13. Réaffectation/changement d’affectation ou de destination**

Changement d’usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d’habitation, bâtiment agricole, etc.)

**14. Réhabilitation**

Travaux de rénovation visant l’amélioration générale ou la mise en conformité d’une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**15. 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. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**16. Restauration**

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d’une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l’état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**17. Résidence à séjour non permanent dite « résidence secondaire »**

Elle se définit par une durée d’occupation annuelle de maximum 5 mois cumulés par an. Y sont incluses les maisons de vacances et les maisons de weekend.

**18. Serre**

Construction légère, vitrée, spécifiquement destinée à la culture de plantes

**19. Studio**

Logement d’une surface utile d’habitation de min. 50m2 et de max. 64m2.

**20. Surface exploitable**

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

**21. Surface habitable**

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d’escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n’est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d’une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.