# 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 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 règlementaires 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.

# 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 maitre d’ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu’elles n’augmentent en aucun cas la surface construite brute.

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.

**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.

**Façade principale**

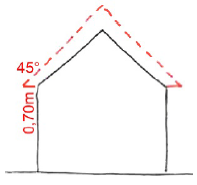
On entend par façade principale une façade donnant sur une rue et percée de fenêtres.

**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 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.

**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 préciser autrement.

**Reconstruction**

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

**Recul (RGD 2017)**

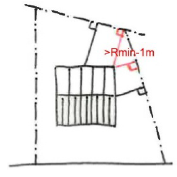
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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-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.