Contenu et dispositions générales

# Art. 1 Contenu

Le présent projet d’aménagement particulier « quartiers existants » comprend:

* La présente partie écrite
* Un plan délimitant les différents « quartiers existants »
* Une partie graphique pour le quartier existant « Hannert Kirich » réalisée par le bureau Jonas Architectes Associés

# Art. 2 Dispositions générales

## Art. 2.1 Contexte règlementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions règlementaires relatives aux zones urbanisées du plan d’aménagement général de la commune de Weiswampach par des prescriptions règlementaires 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, définies à la fin du présent règlement, font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant »

## Art. 2.2 Portée du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur 3 jours après sa publication par voie d’affiche dans la commune et abroge ainsi toutes les prescriptions règlementaires dimensionnelles contenues dans les règlements antérieurs de la commune de Weiswampach.

Prescription par quartier existant

Le présent PAP « quartier existant » comporte deux groupes de quartiers:

Le groupe des quartiers de base comportant:

* Le quartier existant « HAB-1 »
* Le quartier existant « MIX-v-GSC – Gruuss Strooss Centre »
* Le quartier existant « MIX-v-GSN – Gruuss Strooss Nord »
* Le quartier existant « MIX-v-V – Villages »
* Le quartier existant « MIX-v-W – Wemperhardt »
* Le quartier existant « MIX-r »
* Le quartier existant « BEP »
* Le quartier existant « BEP-2 »
* Le quartier existant « ECO-c1 – Artisanat »
* Le quartier existant « SPEC-c – Commerces »
* Le quartier existant « REC-1 – Hôtel »
* Le quartier existant « REC-2 – Habitations de loisirs »
* Le quartier existant « REC-3 – Complexe de loisirs »
* Le quartier existant « REC-4 – Loisirs Nature »
* Le quartier existant « REC-5 – Loisirs »
* Le quartier existant « JAR »

Et le groupe des quartiers à prescription particulière:

* Le quartier existant « Hannert Kirich »

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. 20 Constructions principales sur une même parcelle

Dans les quartiers existants HAB-1, « Hannert Kirich », MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-v « Villages » et MIX-r:

Une seule construction principale est autorisée par parcelle.

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

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. 21 Constructions principales en deuxième position

Sur un terrain situé en deuxième position par rapport à la voie publique, les constructions principales\* sont autorisées si elles répondent à l’ensemble des conditions suivantes:

* Seules les maisons unifamiliales\* sont autorisées;
* Un recul\* d’au moins 5,00 m est à respecter par rapport au terrain à bâtir net et à toute construction\*;
* Par rapport au terrain naturel, la hauteur à la corniche\* est de 6,00 m maximum, la hauteur au faitage\* est de 9,00m au maximum et la hauteur à l’acrotère\* est de 9,50m maximum;
* La desserte des constructions principales\* en deuxième position doit être assurée par une voie privée détenue entièrement ou en copropriété par le propriétaire de la construction située en deuxième position;
* Le raccordement de la construction principale\* en seconde position doit se faire directement sur les réseaux publics;
* La voie privée carrossable utilisée pour la desserte des constructions principales\* 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;
* Les constructions doivent s’implanter dans le respect du terrain naturel\* et limiter au maximum les déblais et remblais;
* La réalisation d’un levé topographique du terrain est obligatoire.

# Art. 22 Dépendances

## Art. 22.1 Garages et car-ports

Dans les quartiers existants HAB-1, MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r:

Les garages et car-ports doivent respecter les conditions suivantes:

* Ils doivent avoir une hauteur de 4,00 m maximum mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau de terrain.
* Ils doivent être implantés dans la bande de construction
* Ils doivent se trouver en alignement ou en recul par rapport à la façade avant de la construction principale.
* Les garages et car-ports doivent être implantés en recul latéral de 1,00m, mais peuvent être implantés en limite de parcelle avec un accord entre voisins.

Dans le quartier existant « Hannert Kirich »:

Les prescriptions à respecter pour les garages et car-ports sont détaillées dans l’article Quartier existant « Hannert Kirich ».

## Art. 22.2 Abris de jardin

Dans les quartiers existants HAB-1, « Hannert Kirich », MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r:

Les abris de jardin et les constructions similaires doivent respecter les conditions suivantes:

* La surface cumulée des abris de jardin et constructions similaires ne peut dépasser les 20,00 m2;
* Une hauteur de 3,50 m maximum est à respecter, mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du terrain remodelé;
* Ils doivent être implantés uniquement à l’arrière de la construction principale;
* Un recul arrière et latéral d’au moins 2,00 m doit être respecté par rapport à la limite de parcelle. Ils peuvent être implantés en limite de parcelle avec un accord entre voisins;
* Un recul d’au moins 3,00 m est à respecter par rapport à la construction principale.

## Art. 22.3 Grandes dépendances

Dans les quartiers existants HAB-1, « Hannert Kirich », MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r:

Les grandes dépendances autres que les garages, car-ports et abris de jardin doivent respecter les conditions suivantes:

* Leur surface cumulée ne peut dépasser les 100,00 m2;
* Un recul d’au moins 4,00 m est à respecter par rapport à toute limite de parcelle et à toute construction. Elles peuvent être implantées en limite de parcelle avec un accord entre voisins;
* Une hauteur de 6,00 m maximum est à respecter, mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du terrain remodelé;
* Ils doivent s’implanter dans le respect du terrain naturel et limiter au maximum les déblais et remblais;
* Un levé topographique du terrain doit être joint à la demande d’autorisation de bâtir;
* Leurs façades doivent être recouvertes d’un bardage bois.

## Art. 22.4 Grandes dépendances à usage professionnel en quartier existant MIX-r

Les grandes dépendances à usage professionnel exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes:

* Les dimensions maximales autorisées d’une construction agricole sont de 30,00 m sur 55,00 m;
* Leur recul par rapport aux limites de parcelle est de 5,00 m minimum;
* La hauteur maximale des constructions est de 12,00 m;
* Les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 8° et 25°;
* Seules les tabatières sont autorisées en tant qu’ouvertures dans la toiture;
* Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale ou 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;
* Un levé topographique du terrain doit être joint à la demande d’autorisation de bâtir.

# Art. 23 Toiture

## Art. 23.1 Forme de toiture

Dans les quartiers existants HAB-1, MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r:

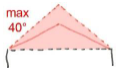
Pour les constructions principales, seules sont autorisées les formes de toiture suivantes:

Hors secteur protégé d’intérêt communal, tel que défini par le PAG:

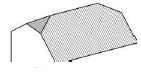
* Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15°;



* Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40°;

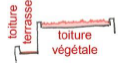


* Les demi-croupes;



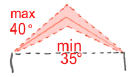
* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.

Dans le quartier existant Mix-r, les toitures plates sont interdites.

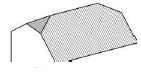


Dans le secteur protégé d’intérêt communal, tel que défini par le PAG:

* En secteur protégé, les toitures doivent être à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 40°;



* Les demi-croupes.



Dans les quartiers existants « Hannert Kirich »:

Les formes de toitures autorisées sont détaillées dans l’article Quartier existant « Hannert Kirich ».

Dans les autres quartiers existants:

Les formes de toiture de toutes les constructions sont libres.

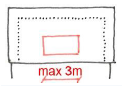
## Art. 23.2 Ouvertures en toiture

Dans les quartiers existants HAB-1, « Hannert Kirich », MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r, à l’exception des dépendances à usage professionnel en quartier existant MIX-r:

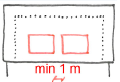
* Les lucarnes ne peuvent pas dépasser 2,50 m de hauteur, mesurée du point le plus haut de la lucarne par rapport au pan de la toiture.



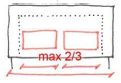
* La largeur d’une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.



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



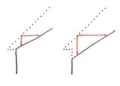
* La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



## Art. 23.3 Superstructures

Dans les quartiers existants HAB-1, « Hannert Kirich », MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r, à l’exception des dépendances à usage professionnel en quartier existant MIX-r:

A l’exception des souches de cheminées, de ventilation et des rampes d’appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons, les équipements de conditionnement d’air et installations techniques (capteurs solaires…) doivent se trouver à l’intérieur du gabarit théorique.



# Art. 24 Éléments en saillie

Dans les quartiers existants HAB-1, MIX-v-GSC « Gruuss Strooss Centre », MIX-v-GSN « Gruuss Strooss Nord », MIX-v-W « Wemperhardt », MIX-v-V « Villages » et MIX-r, à l’exception des dépendances à usage professionnel en quartier existant MIX-r:

## Art. 24.1 Avant-corps

Les avant-corps doivent respecter les conditions suivantes:

* Leur saillie est de 1,00 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.
* Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture et étage en retrait non compris.

## Art. 24.2 Balcons

Les balcons doivent respecter les conditions suivantes:

* Les balcons doivent présenter une saillie d’1,50 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.
* Les balcons situés sur une façade présentant un avant-corps devront présenter une saillie identique à celle de l’avant-corps.
* Par niveau, la longueur cumulée des balcons doit être inférieure à un tiers de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

## Art. 24.3 Avant-toit

Les avant-toits et les rives de toit peuvent avoir une saillie maximale de 0,20 m.

# Art. 25 Teintes et matériaux

## Art. 25.1 Constructions situées en secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit »

Les constructions principales situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent respecter les points suivants:

* Leurs toitures doivent être recouvertes d’ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes.

## Art. 25.2 Constructions situées hors secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit »

Les constructions principales qui ne sont pas situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent respecter les points suivants:

* Leur toiture doit être réalisée en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire, à l’exception des toitures plates. L’utilisation de matériau brillant comme la tuile vernissée est interdit.

# Art. 26 Lotissement

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

* Les lots créés doivent avoir une superficie de minimum 3,00 ares en cas de maison unifamiliale et de minimum 5,00 ares en cas de maison bi-familiale ou plurifamiliale;
* La longueur des façades sur voie desservante des constructions principales doit pouvoir être d’au moins 7,00 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. 27 Dispositions dérogatoires

## Art. 27.1 Construction existante

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

* 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 destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une reconstruction dûment autorisée 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. 27.2 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. 27.3 Nombre de niveaux en terrain en forte 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. 27.4 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 à l’acrotère.

Définitions

**Abris de jardin**

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

**Accord entre voisins**

On entend par un accord entre voisins un accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes). Cet accord doit être enregistré ou traduit dans un acte notarié, avant la délivrance de l’autorisation de construire, pour être lié aux fonds auxquels 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 et étage en retrait non compris.

**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 légère**

On entend par construction légère, une construction démontable ou transportable.

**Construction principale**

On entend par construction principale toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

**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**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d’au moins deux façades 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 principale est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 1,00 m.

**Habitation légère de loisirs**

On entend par habitation légère de loisirs, une construction démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

**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, 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.

**Jardin d’agrément**

On entend par jardin d’agrément un espace vert avec d’éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique et microbiologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de surface verte.

**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.

**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.

**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.

**Ouvrage récréatif**

On entend par ouvrage récréatif, toutes constructions sans séjour permanent ou non permanent, édifices ou tout équipement ludique et/ou récréatif, ancré au sol ou non, qu’il soit hors-sol ou enterré. L’installation d’ouvrage récréatif nécessite une autorisation.

**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 (RGD 2017)**

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

**Reconstruction**

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

**Recul (RGD 2017)**

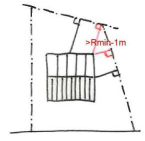
Le recul constitue la distance entre la construction et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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 parcelle, 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 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.

**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%.

**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 forte 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.