# Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

## Art. 4.1 Affectation et nombre de logements

### Art. 4.1.1 Affectation

1. Y sont admises les affectations suivantes:

* des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, apicoles ainsi qu’aux centres équestres;
* des activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 100 m2 par exploitation;
* des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation avec la destination principale de la zone.

1. L’implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant et les crèches sont interdites.

### Art. 4.1.2 Nombre de logements

Une seule maison unifamiliale avec un logement intégré est autorisée.

## Art. 4.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

## Art. 4.3 Marges de reculement

1. Les marges de reculement des dépendances agricoles sont d’au moins 3,00 mètres sur limites de parcelle.
2. Les marges de reculement des maisons unifamiliales sont d’au moins:

* recul avant: Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l’alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). Si aucun alignement n’est existant, le recul avant est entre 2,00 et 8,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres, voir Art. 29;
* recul latéral: 3,00 mètres;
* recul arrière: 10,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul latéral nul.

1. Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 34.

## Art. 4.4 Gabarit des constructions principales

### Art. 4.4.1 Profondeur

1. La profondeur maximale des dépendances agricoles est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.
2. Les constructions ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

En cas d’implantation d’une construction accolée à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,00 mètres au maximum au-delà d’une profondeur minimale garantie de 10,00 mètres.

### Art. 4.4.2 Hauteur

1. Les constructions ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles ou en tant qu’étage en retrait avec au maximum 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.
2. La hauteur maximale est de:

* 7,50 mètres à la corniche ou à l’acrotère;
* 12,00 mètres au faîte.

### Art. 4.4.3 Toitures

1. La toiture d’une construction doit avoir au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 45 degrés
2. Par dérogation au point a), la toiture d’un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que:

* l’emprise au sol, n’excède pas 40% de l’emprise au sol de la construction principale;
* la hauteur totale de l’annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale;
* le nombre maximal de niveaux pleins est définit dans l’Art. 4.4.2; pour les volumes annexes à toiture plate, l’aménagement d’un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu’étage en retrait n’est pas admis;
* les autres prescriptions concernant l’implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées;
* les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées. L’utilisation en tant que toit-terrasse n’est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu’à la limite de propriété est observé.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

1. La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 25.

### Art. 4.4.4 Façades

1. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur criarde sont interdits, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade et en toiture.
2. Les avant-corps sont admis sur toutes les façades des niveaux pleins et sous respect de la définition reprise à l’Art. 39, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l’Art. 4.3 d’au maximum 0,50 mètre; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

## Art. 4.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

### Art. 4.5.1 Toiture

1. La toiture d’une construction principale doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l’article 2.4.4 c) restent d’application.
2. La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l’alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

### Art. 4.5.2 Façades

1. Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l’Art. 38 ou similaires.

L’utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures, sans dépasser 10% de la surface totale de la façade concernée.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l’article 2.4.4 du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

1. Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l’exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

1. Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

### Art. 4.5.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 2.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies:

* La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver;
* un changement d’affectation n’est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Règles applicables à certains PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux PAP « quartier existant » suivants:

* PAP QE – Zone d’habitation [HAB-1],
* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
* PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

# Art. 17 Crèches et structures d’accueil pour enfants

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] et de la zone mixte villageoise [MIX-v], conformément aux dispositions des PAP QE respectifs. La capacité d’accueil est limitée à 80 enfants.

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés sous condition que les fonds concernés disposent d’un accès direct à une route nationale ou un chemin repris.

L’espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis la crèche.

# Art. 18 Constructions existantes

1. Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument autorisés avant l’entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l’affectation n’est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformation et des travaux d’entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.
2. Afin de permettre la rénovation ou la transformation d’une construction existante dont les dimensions et l’affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.
3. Toute construction existante dans les PAP QE visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeur ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l’identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

# Art. 19 Lotissement de terrains

1. Lorsqu’un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
2. Lors de la demande d’autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du/des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement.
3. L’autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l’une quelconque des dispositions règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

# Art. 20 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession gratuite à la commune des terrains sur lesquels sont prévus les travaux d’équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l’article 25 alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

# Art. 21 Assainissement énergétique

Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l’alignement, les reculs, la profondeur et les hauteurs à la corniche et au faîte d’au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

# Art. 22 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d’une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 0,50 mètre de la gouttière et ne pas dépasser les bords de la toiture elle- même. Les panneaux solaires peuvent substituer les matériaux de couverture de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°. Les panneaux solaires posés à plat ne doivent pas respecter de recul par rapport aux plans de façades, mais ils ne peuvent pas dépasser le plan des façades.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l’épaisseur.

Les panneaux solaires en façade sont soumis aux prescriptions de l’Art. 28.

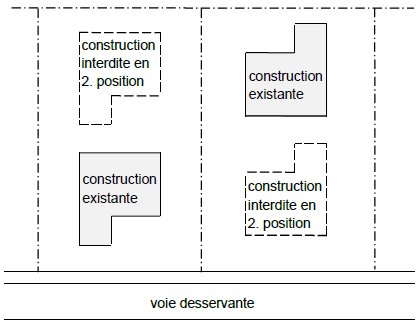
## Art. 22.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

* Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.
* Les panneaux solaires en façade sont interdits.

# Art. 23 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.



# Art. 24 Rez-de-chaussée

1. Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante.
2. Pour les constructions situées sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum. Pour les constructions accolées, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

1. Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne égale ou supérieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.

# Art. 25 Pergola, terrasse couverte et construction similaire

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, une construction de type « pergola » ou la couverture d’une terrasse est autorisée, sous condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres et les reculs latéraux réglementaires.

Une telle construction doit être accolée à la façade du bâtiment principal, reposer sur 4 piliers fixés au sol, s’aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre, être ouverte sur tous les côtés et avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres. L’utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

# Art. 26 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade, avec une largeur maximale de 2,50 mètres par ouverture, et la corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

## Art. 26.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

Y sont autorisées les lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias sont interdites.

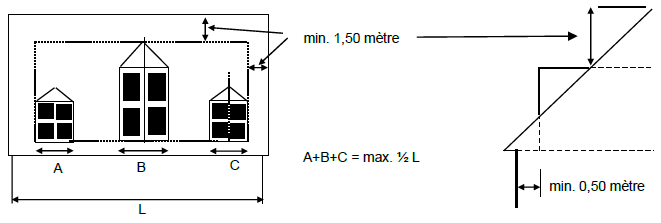
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.

La largeur d’une ouverture ne dépasse pas 2,00 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.

La corniche ne peut pas être interrompue.

Les lucarnes doivent observer un recul d’au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

L’implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l’intérieur de la ligne pointillée:



# Art. 27 L’étage en retrait

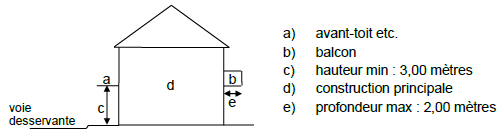
Du côté antérieur et postérieur les retraits de l’étage en retrait doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan de la façade sur au moins la deux tiers de la largeur de la façade respective. L’autre tiers de l’étage en retrait peut être aménagée à l’aplomb de la façade du niveau en dessous.

# Art. 28 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages. Les prescriptions concernant les avant corps sont définies dans les PAP QE respectifs.

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes:

1. Les escaliers extérieurs et rampes peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 mètres.
2. Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE spécifiques.
3. Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
4. Les balcons peuvent avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade et leur saillie ne peut pas dépasser 2,00 mètres.



À l’exception des saillies visées sous les points a, b et c, les parties saillantes des constructions doivent respecter les reculs minimaux définies dans le PAP QE respectif. Les balcons, point d), peuvent entrer dans les reculs minimaux, toutefois ils doivent toujours avoir un recul d’au moins 1,90 mètre par rapport aux limites de propriété. Les escaliers aménagés dans le cadre de l’aménagement extérieur ne sont pas considérés comme saillies dans le sens du présent article.

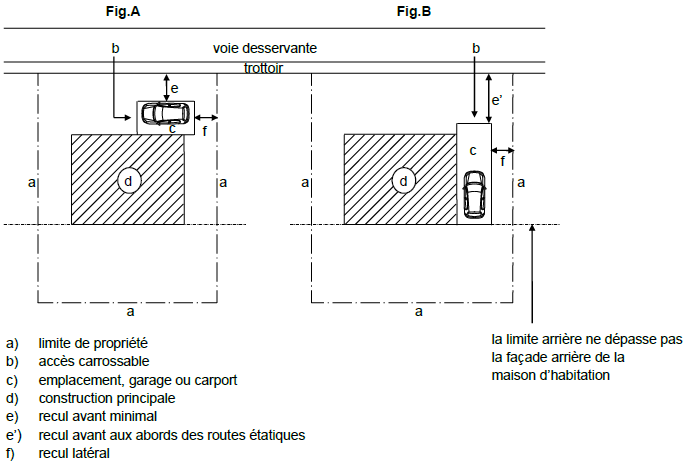
# Art. 29 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 29.1 Généralités

1. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d’emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert.
2. Les emplacements de stationnement à ciel libre sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales. Les emplacements de stationnement à ciel libre sont interdits dans le recul arrière.
3. La construction de garages ou de car-port est autorisée à l'intérieur du gabarit maximal ..
4. Au rez-de-chaussée des maisons d’habitation bi- ou plurifamiliales, au maximum 50% de la surface hors oeuvre peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

## Art. 29.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L’aménagement d’emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l’Art. 29.3.



1. Un car-port avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant (voir Fig. A) des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, en respectant les conditions suivantes:
2. la construction peut se faire sans recul latéral (f), à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 3,00 mètres; si cette hauteur maximale est dépassée, le recul latéral est de 2,00 mètres au minimum;
3. si l’accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale entre les piliers ou un côté fermé et l’abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale;
4. si l’accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d’au moins 2,00 mètres de l’abord de la voie desservante (e) est à observer;
5. la construction peut accueillir au maximum deux emplacements de stationnement.
6. Un car-port ou garage peut être autorisé dans le recul latéral (voir Fig. B), en respectant les conditions suivantes:
   1. un car-port ou garage peut être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 3,00 mètres;
   2. la distance minimale de l’abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres;
   3. la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la maison d’habitation.

## Art. 29.3 Dimensions des garages et car-ports

Car-ports

1. La hauteur maximale totale des car-ports est de 3,00 mètres. Les car-ports ont une toiture plate ou légèrement inclinée et sont ouverts sur au moins deux côtés. Le côté du car-port accolé à la construction principale ou annexe est à considérer comme fermé (non-ouvert).

Garages

1. Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale, la hauteur maximale totale est de 3,50 mètres.
2. La toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d’un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

# Art. 30 Dépendances

1. Des dépendances, à l’exception de garages ou de car-ports, et les pergolas sont autorisées dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes:

* La somme de toutes ces dépendances ne peut pas dépasser 20 m2 par parcelle.
* Les dépendances doivent respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Les dépendances peuvent être implantés sur la limite, de part et d'autre, sous condition d’avoir un accord écrit entre voisins.
* La hauteur maximale totale des dépendances est de 3,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.
* La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

1. Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.

# Art. 31 Espaces libres et jardins privés

1. Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latéraux est à aménager en tant qu’espace vert.

Ne sont pas considérés en tant qu’espace vert dans le sens du présent article

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon, ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules;
* toute surface couverte par des escaliers;
* les chemins, terrasses, escaliers et murs;
* les dépendances;
* les piscines.

1. Dans le recul avant, au maximum 10% de la surface totale des espaces peuvent être couverts par des revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins rocheux. Les espaces nécessaires pour l’aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.
2. Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d’au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

# Art. 32 Travaux de déblai et remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètres des limites de parcelles est autorisé.

Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

# Art. 33 Clôtures, murs de soutènement

1. Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturées par des socles, des murets, des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale maximale est de 1,00 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public. Une dérogation peut être accordée pour les limites latérales ou postérieures, sans toutefois dépasser une hauteur maximale totale de 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public.
2. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées jusqu’à une hauteur totale maximale de 2,00 mètres, y inclut un mur dont la hauteur maximale ne peut pas dépasser 0,60 mètre.
3. La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
4. Un ou plusieurs murs de soutènement d’une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d’au moins 1,00 mètre est à respecter. La distance par rapport à la limite de propriété peut être diminuée, si un mur de soutènement sert également de clôture sur une limite latérale ou postérieure. Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d’un mur de soutènement n’excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.