# Art. 2 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

## Art. 2.1 Affectation et nombre de logements

### Art. 2.1.1 Affectation

1. Y sont admises les affectations suivantes:

* des habitations;
* des exploitations agricoles et des centres équestres;
* des activités artisanales;
* des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m2 par immeuble bâti;
* des activités de loisirs;
* des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m2 par immeuble;
* des hôtels, des restaurants et des débits de boissons;
* des équipements de service public;
* des établissements de petite et moyenne envergure;
* des activités culturelles et de récréation;
* les crèches sont admise suivant les prescriptions de l’Art. 17.

1. L’implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

### Art. 2.1.2 Nombre de logements

Les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements par immeuble au maximum sont admissibles.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

## Art. 2.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans ce PAP QE peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

## Art. 2.3 Marges de reculement

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

### Art. 2.3.1 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) pour autant que le recul avant ne dépasse pas 6,00 mètres. 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.

### Art. 2.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n’accuse aucun recul latéral, l’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

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

### Art. 2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 10,00 mètres. En cas de reconstruction d’un immeuble, le recul arrière existant peut être repris.

### Art. 2.3.4 Dérogations

1. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l’extension d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l’extension du bâtiment.
2. Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

## Art. 2.4 Gabarit des constructions principales

### Art. 2.4.1 Profondeur

1. Les constructions ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

En cas d’implantation d’une construction accolée à une construction existante sur la parcelle avoisinante, 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.

1. Le sous-sol de la construction principale d’une maison plurifamiliale, d’un commerce ou d’un bâtiment administratif peut être prolongé jusqu’à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter des reculs arrière et latéraux de 3,00 mètres au minimum. Exceptionnellement, dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.
2. Une dérogation relative à la profondeur maximale peut être accordée pour les activités artisanales et de commerce, les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels ainsi que les hôtels, restaurants et débits à boissons.

### Art. 2.4.2 Nombre de niveaux

1. Les constructions ont trois niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec au maximum 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

### Art. 2.4.3 Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est de:

* 9,00 mètres à la corniche ou à l’acrotère;
* 14,00 mètres au faîte.

1. Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 37. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l’Art. 29 et l’Art. 30.
2. Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

### Art. 2.4.4 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. 2.4.2; 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.

1. 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.
2. 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. 2.4.5 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. 2.3 d’au maximum 0,50 mètre; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

## Art. 2.5 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. 2.5.1 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. 2.5.2 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. 2.5.3 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 admis que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont admises 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. 23 Crèches et structures d’accueil pour enfants

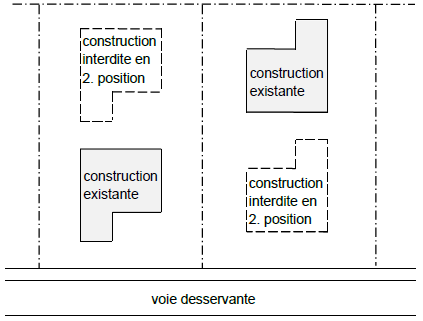
Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont admis dans les PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] et de la zone mixte villageoise [MIX-v], conformément aux dispositions des PAP QE respectifs. La capacité d’accueil est limitée à 80 enfants.

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont admis 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. 24 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. 25 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. 26 Pergola, terrasse couverte et construction similaire

En dehors du gabarit admis pour la construction principale, une construction de type « pergola » ou la couverture d’une terrasse est admise, 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. 27 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 admises.

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

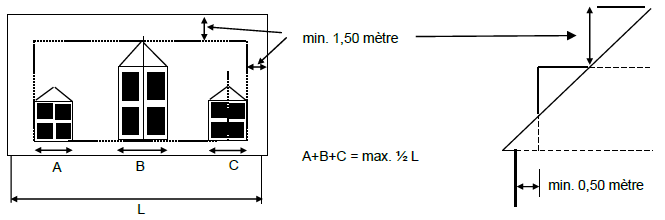
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.

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. 28 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.

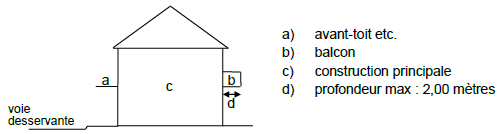
L’autre tiers de l’étage en retrait peut être aménagée à l’aplomb de la façade du niveau en dessous.

# Art. 29 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 admises 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.

Les acrotères des toitures plates peuvent présenter une saillie maximale de 0,05 mètre par rapport au plan de la façade.

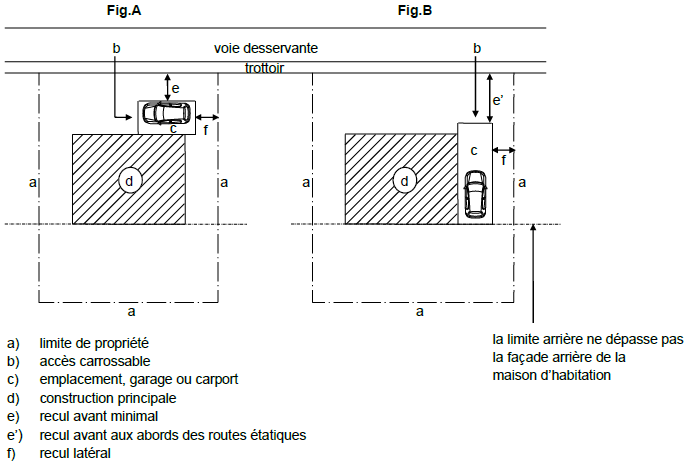
# Art. 30 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 30.1 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 admis dans le recul avant et latéral des constructions principales, sous réserve du respect des prescriptions du présent article. Les emplacements de stationnement à ciel libre sont interdits dans le recul arrière.
3. La construction de garages ou de car-port est admise 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. 30.2 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 admis pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l’Art. 30.3.



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:
   1. 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;
   2. 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;
   3. la construction peut accueillir au maximum deux emplacements de stationnement.
2. Au maximum un car-port ou garage peut être admis dans le recul latéral (voir Fig. B) sur un côté de la construction principale, 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. 30.3 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. 31 Dépendances

1. Des dépendances, à l’exception de garages ou de car-ports, et les pergolas sont admises 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. 32 Équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l’extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.
2. Par exception au point a), les éléments extérieurs d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l’implantation dans le recul arrière ou latéral n’est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

1. Une dérogation relative aux reculs minimas du point b) peut être accordée, sous condition qu’une attestation délivrée par un expert agrée en la matière démontre la conformité de l’installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

# Art. 33 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.

# Art. 34 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 admis.

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

# Art. 35 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. Ces dispositions sont applicables sur une profondeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

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.

* + 1. 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.

Les clôtures doivent être transparentes sur au moins 70% de la surface totale d’une clôture le long d’une limite de parcelle donnée. Ces dispositions sont applicables sur une bande d’une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

* + 1. La hauteur maximale d’une clôture aménagée au-delà de la limite de parcelle ou de la limite entre domaines publics et privés est de 2,00 mètres.
    2. 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.
    3. Un ou plusieurs murs de soutènement d’une hauteur maximale de 1,00 mètre sont admis 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.
    4. Une dérogation par rapport aux dispositions du présent article peut être accordé dans le cadre de la construction d’aménagements et d’équipements publics.