# Art. 3 PAP QE - Zones mixtes (MIX-v1; MIX-v2 et MIX-r)

Au niveau des zones MIX-v1 définies par la partie graphique PAP QE sont autorisées des logements de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande.

Des logements plurifamiliaux sont autorisés avec un maximum de 4 unités par immeuble.

Pour des constructions mitoyennes le nombre maximal d’unités est de 6.

Au niveau des zones MIX-v2 définies par la partie graphique PAP QE sont autorisées, des logements de type unifamilial et plurifamilial.

Le nombre d’unités par immeuble est de maximum 6 unités.

Le nombre d’unités pour des constructions mitoyennes est de maximum 8 unités.

Pour les logements plurifamiliaux, la surface habitable nette moyenne est de minimum 50 m2.

Au niveau de la zone MIX-r sont autorisés des maisons de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande, qui sont en relation directe avec l’exploitation agricole. La surface brute construite des nouveaux logements est limitée à maximum 400 m2 par logement.

## Art. 3.1 Constructions principales

### Art. 3.1.1 Implantation des constructions principales

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 28 m de profondeur, mesurée à partir de l’alignement de la voie desservante.

Recul avant:

* Il est compris entre 3 et 6 m de la voie desservante.
* Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d’un accès direct à la voie publique.

Recul latéral:

* Il est de minimum 3 m pour toute nouvelle construction non mitoyenne.
* Il peut être nul par rapport à la limite de propriété (construction mitoyenne) si la parcelle concernée par la nouvelle construction est contiguë à une parcelle vide de construction.
* Si une construction existante sur une parcelle voisine est implantée sur la limite latérale de propriété, la construction à ériger doit obligatoirement s’accoler à cette dernière.

Recul postérieur:

* Il est de minimum 8 m.
* En cas de construction souterraine, la profondeur du sous-sol peut dépasser la façade postérieure de la construction principale à condition d’être complètement enterrée. Le recul postérieur de cette construction enterrée est de minimum 3 m. Le volume du sous-sol doit se trouver obligatoirement à l’intérieur de la bande de construction.
* Exceptionnellement, si la profondeur de la parcelle ne permet pas de respecter un recul postérieur de 8 m, celui-ci peut être diminué à minimum 3 m. Dans ce cas, un recul de minimum 8 m devra être garanti sur un des reculs latéraux.

### Art. 3.1.2 Gabarit des constructions principales

Le nombre maximal de niveaux pleins aménagés est fixé à 2.

Des constructions présentant un seul niveau habité ne sont pas autorisées. Le gabarit de l’étage permet d’aménager au moins 65 % de la surface construite brute en tant que surface habitable.

Un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé en supplément dans les combles. La surface habitable maximale de cet étage est fixée à 80% de la surface du niveau plein sous-jacent.

En cas de terrain à forte déclivité, un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé au niveau du sous-sol

Prescriptions dimensionnelles:

* La profondeur de construction est de minimum 7 m et de maximum 16 m.
* La surface construite est de minimum 65 m2 pour constructions mitoyennes ou en bande et de 90 m2 pour une habitation isolée.
* La hauteur de corniche est de maximum 7,5 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 7 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 12,5 m.

Formes de toitures:

* Les toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes sont autorisées.

La pente de toiture est comprise entre 30° et 40°.

Les toitures en forme de « L » ou de « T » sont également autorisées.

* Des toitures plates ou toitures terrasses sont autorisées pour certains volumes faisant partie de la construction principale. La surface de toiture des volumes concernés représente au maximum 50 % de la surface totale de toiture de la construction principale.
* Des toitures à pente unique peuvent être autorisées au cas où la construction principale est formée par plusieurs corps de volumes distincts. Dans ce cas la pente de toiture est comprise entre 10° et 30 °.

### Art. 3.1.3 Implantation pour cas spécifiques

Profondeur de construction

Une dérogation par rapport à la profondeur de la construction principale peut être accordée pour des cas spécifiques. Il s’agit par exemple de constructions groupées autour d’une cour ou d’une construction principale formée par plusieurs corps de volumes distincts.

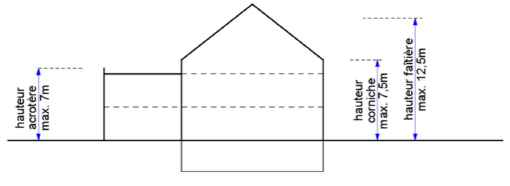
Dans ce cas, la profondeur de construction est mesurée indépendamment pour chaque volume, conformément à la définition suivant terminologie en annexe. La profondeur de construction par volume est limitée à maximum 12 m, et la longueur par volume à maximum 25 m.

Recul avant

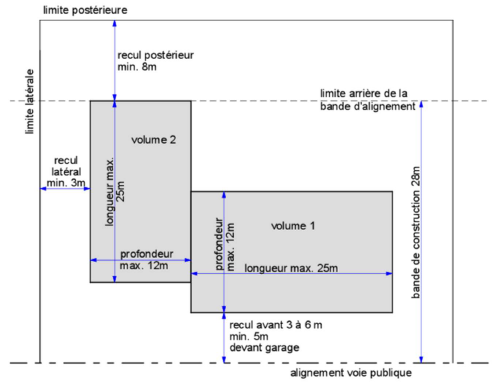
Le recul de la construction principale peut être porté à maximum 15 m de la voie publique au cas où une dépendance adossée est implantée conformément au recul réglementaire de la voie publique.

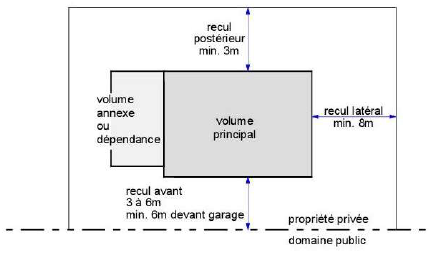
Pour une construction composée de plusieurs volumes, le recul de la voie publique est mesuré pour le corps de bâtiment le plus rapproché.

*Schéma à titre indicatif : Zones mixtes – gabarit de la construction principale*



*Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – solutions d’implantation pour cas spécifiques*





## Art. 3.2 Dépendances

L’implantation des dépendances peut se faire en dehors de la bande de construction de 28 m de profondeur, mesurée à partir de l’alignement de la voie publique.

### Art. 3.2.1 Dépendances d’une surface construite ≤ 75 m2

Recul avant:

* Il est de minimum 3 m de la voie desservante
* Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d’un accès direct à la voie publique.

Recul latéral et postérieur:

* Il est de minimum 2 m.
* Il peut être diminué à 1 m en cas de mur extérieur opaque, sans ouvertures ou vues vers le voisin.
* Sous condition d’un accord écrit entre voisins, la construction des dépendances pourra se faire avec un recul inférieur à 1 m, voir sans recul par rapport à la limite de propriété.

Hauteurs de construction:

* La hauteur de corniche est de maximum 3 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 3,5 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 5 m.

Forme de toiture:

* La pente de toiture est comprise entre 0° et 40°.
* Les formes de toitures suivantes sont autorisées:
  + toitures plates,
  + toitures à un versant,
  + toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

### Art. 3.2.2 Dépendances d’une surface construite > à 75 m2

L’implantation doit se faire de manière à dégager un passage carrossable d’une largeur libre de 3 m afin d’accéder au fond de la parcelle.

Une surface libre égale à minimum un dixième de la parcelle doit être aménagée en espace vert.

Cette surface plantée ne peut en aucun cas être utilisée comme dépôt de matériaux, ni comme places de stationnement.

Reculs:

* Le recul avant est de minimum 5 m de la voie publique
* Le recul latéral et postérieur est de minimum 5 m.

Dimensions maximales:

* La profondeur de construction est de maximum 20 m.
* La longueur de construction est de maximum 40 m.

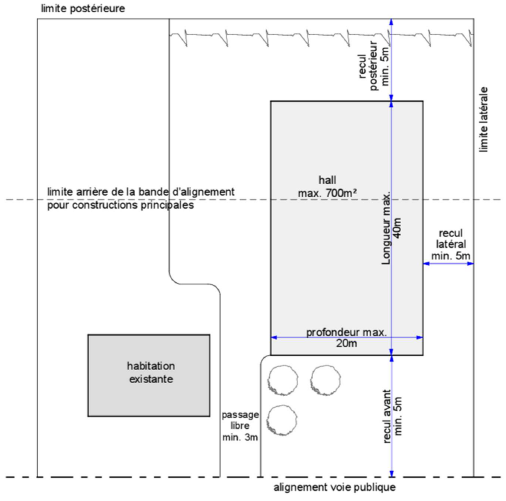
Hauteurs de construction:

* La hauteur de corniche est de maximum 6,5 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 7 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 11 m.

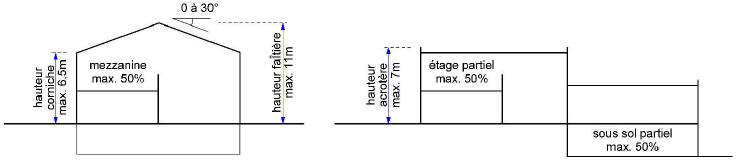
Forme de toiture:

* La pente de toiture est comprise entre 0° et 30°.
* Les formes de toitures suivantes sont autorisées:
  + toitures plates,
  + toitures à un versant,
  + toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

*Schéma à titre indicatif: Zones mixtes villageoises – implantation des dépendances professionnelles ou de loisirs*



*Schéma à titre indicatif: Zones mixte villageoise – gabarit des dépendances professionnelles ou de loisirs*



### Art. 3.2.3 Dépendances professionnelles implantées en zone mixte rurale (MIX-r)

Reculs:

* Le recul avant est de minimum 5 m de la voie desservante
* Le recul latéral et postérieur est de minimum 5 m.

Surfaces construites:

* La profondeur de construction est de maximum 28 m.
* La longueur de construction est de maximum 60 m.
* L’emprise au sol de la construction est de maximum 1.600 m2.

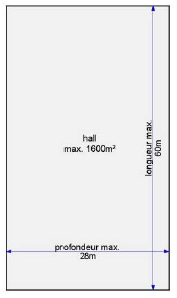
Hauteurs:

* La hauteur de corniche est de maximum 6,5 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 12,5 m.

Pente de toiture:

* La pente de toiture est comprise entre 12° et 30°.

*Schéma à titre indicatif: Zone mixte rurale – surfaces construites et gabarit des dépendances professionnelles*





## Art. 3.3 Constructions en 2e rangée

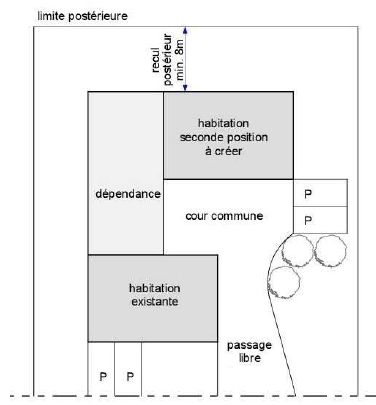
Des constructions en seconde position peuvent être autorisées si un plan de lotissement a été approuvé au préalable par le conseil communal ou s’il s’agit d’un projet de transformation d’un immeuble existant, répondant aux conditions suivantes:

* Le bâtiment à transformer est une construction de type lourd.
* Le projet de transformation ou de reconstruction doit respecter le gabarit du ou des immeuble(s) à transformer. Des mises en conformité ponctuelles peuvent être autorisées.

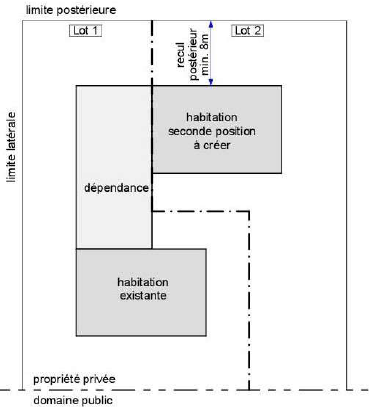
Dans ce cas, le volume transformé devra respecter les prescriptions dimensionnelles de la présente partie écrite.

* Un relevé du ou des bâtiment(s) à transformer, dressé par un homme de l’art, est à joindre à la demande d’autorisation de construire.
* Un passage libre permettant l’accès à la construction en 2e rangée est assuré. Ce passage libre ne peut pas servir d’emplacement de stationnement.

*Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – habitation en seconde position - Situation avec parties communes*



*Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – habitation en seconde position - Morcellement (sans parties communes)*



## Art. 3.4 Nombre d’unités par parcelle

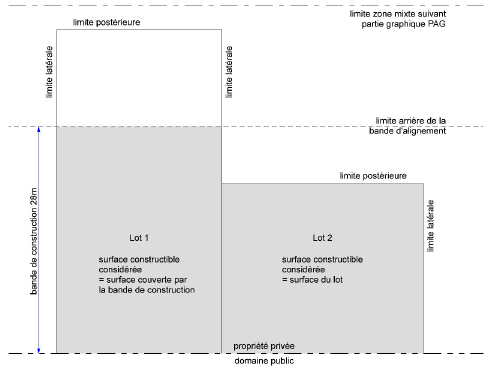
Indépendamment des autres maximas (reculs, gabarits, ..) définis par la présente partie écrite du PAG, le nombre maximum d’unités est également limité en fonction de la surface constructible de la parcelle.

La surface constructible considérée pour le calcul correspond à la surface de terrain couverte par la bande de construction de 28 m de profondeur.

En divisant la surface en ares obtenue par le coefficient 2 en cas de nouvelle construction et par le coefficient 1,5 en cas de transformation d’un immeuble existant, on obtient le nombre maximal d’unités par parcelle. Les décimales sont arrondies, vers le haut ou vers le bas, à l’unité la plus proche.

En cas d’un projet de lotissement, le calcul se fait de manière à obtenir une valeur moyenne pour l’ensemble des lots concernés.

*Schéma: détermination surface constructible*



## Art. 3.5 Tableau récapitulatif: QE Zones mixtes (MIX-v1, MIX-v2, MIX-r)

*Résumé des prescriptions à titre indicatif et non exhaustif. Seul le texte réglementaire fait foi.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tableau:  QE Zones mixtes | Profondeur (m) | | Surfaces construites | | ht. corniche (m) | ht. acrot. (m) | ht. faît. (m) | pente toiture (°) | |
| min | max |  | | max | max | max | min | max |
| Construction principale | 7 | 16 |  | | 7,5 | 7 | 12,5 | 30 | 40 |
|  |  | min. 65m2: constr. mitoy.  min 90m2: constr. isolée | | Etage min. 65% de surface habitable | Toiture plate:  max. 50% surf. toiture  Toiture à pente unique:  pente 10° à 30° | | | |
| Corps de bâtiment |  | 12 | longueur max. 25 m | | 7 | 7 | 12,5 |  |  |
| Dépendance  Surface maximum 75m2 |  |  |  |  | 3 | 3,5 | 5 | 0 | 40 |
| Dépendance professionnelle ou de loisirs  Surface de 75m2 à 700m2 |  |  | profondeur max. 20 m  longueur max. 40 m  surf. constr. max. 700 m2 | | 6,5 | 7 | 11 | 0 | 30 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Recul avant (m) | | | Recul latéral | Recul postér. | Bande de construction | Niveaux pleins |
|  | min. | garage | max | (m) min | (m) min | Profondeur (m) | max |
| Construction principale | 3 | 5 | 6 |  | 8 | 28 | 2 |
| Cas spécifique  dépendance adossée |  |  | 15 |  |  |  |  |
| Construction voisine non mitoyenne existante |  |  |  | 3 |  |  |  |
| Construction mitoyenne existante |  |  |  | 0  (mitoyen) |  |  |  |
| Parcelle contiguë vide de construction |  |  |  | 3 resp. 0  (mitoyen) |  |  |  |
| Dépendance  surface <= 75m2 | 3 | 5 |  | 2 | 2 |  | 1 |
| pas de vue |  |  |  | 1 | 1 |  |  |
| accord voisin |  |  |  | 0-1 | 0-1 |  |  |
| Dépendance professionnelle ou de loisirs  surface de 75 à 110m2 | 5 | 5 |  | 5 | 5 |  | 1 |

Types de construction zone MIX-v1

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande, maisons plurifamiliales avec 4 unités maximum constructions mitoyennes total max. 6 unités

Types de construction zone MIX-v2

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande, maisons plurifamiliales avec 6 unités maximum constructions mitoyennes total max. 8 unités

Types de construction zone MIX-r

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande