# Art. 1 Zones d’habitation HAB-1

## Art. 1.1 Définition

Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis les professions libérales exerçant sur une surface maximale de 50m2 maximum et ayant un logement dans le même bâtiment ainsi que des espaces libres correspondant à l’ensemble de ces fonctions. Les crèches n’y sont pas autorisées.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements, qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

La zone d’habitation 1 est principalement destinée aux maisons d’habitation unifamiliales et aux immeubles avec 4 logements au maximum.

Le nombre de logements par maison est défini comme suit:

a = maison unifamiliale à 1 logement (y compris 1 logement intégré)

b = maison plurifamiliale à 4 log. max par immeuble

Les lettres (a, b) sont inscrites dans les parties graphiques des PAP QE.

Par dérogation à ce qui précède, lorsque la position centrale d’un terrain au cœur du village le justifie, y peuvent être autorisées les activités suivantes : petit commerce, lieu de rencontre, petite restauration et hébergement touristique.

## Art. 1.2 Agencement et largeur des constructions

Les constructions situées dans cette zone pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande. La largeur d’une maison plurifamiliale sera de 25,0 mètres au maximum. Un immeuble ayant plus de 2 logements devra être isolé ou, dans le cas contraire, être obligatoirement accolé à une ou plusieurs maisons unifamiliales.

## Art. 1.3 Implantation des constructions

Les constructions servant à l’habitation sont implantées dans une bande de construction de 22 m de profondeur mesurée à partir du domaine public.

Au-delà de la bande de 22 m aucune construction ne sera admise à l’exception d’une véranda et/ou d’un abri de jardin, ou similaire à usage exclusif des habitants de la propriété.

## Art. 1.4 Marges de reculement

### Art. 1.4.1 Recul antérieur

Les constructions principales seront implantées sur l’alignement de façade des constructions voisines, des implantations antérieures ou, en cas d’absence de constructions existantes, auront un recul antérieur d’au moins 3,0 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (par ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur une rue étatique devront avoir un recul d’au moins 6,0 mètres, voir Art. 16.

Le recul antérieur est mesuré à partir du domaine public.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée, si un terrain naturel est en pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité.

### Art. 1.4.2 Recul latéral

En règle générale, le recul latéral minimal est de 3,0 mètres. L’implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d’une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul inférieur à 3,0 mètres sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra respecter le même recul.

### Art. 1.4.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions sera de 10,0 mètres, à l’exception d’une véranda. Les vérandas devront respecter un recul postérieur d’au moins 7,0 mètres.

### Art. 1.4.4 Dérogation

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre pourra autoriser une réduction des marges de reculement sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d’une place à bâtir.

L’implantation des constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et alignements et volumes à respecter », prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies ci dessus et/ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d’impossibilité d’observation ou dans le but de l’amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

En cas de divergence entre l’inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l’implantation réelle, l’alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

## Art. 1.5 Profondeur des constructions

Les immeubles d’habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au-delà des 12,0 mètres, sont autorisées une véranda et/ou une annexe accolée conformément aux articles 18 et 19.

Le sous-sol d’un immeuble pourra avoir une profondeur de 20,0 mètres au maximum et devra être enterré (voir Art. 12) à condition de respecter le recul antérieur d’au moins 3,0 mètres. Exceptionnellement dans les terrains en pente, le sous-sol pourra dépasser le terrain naturel de 1,0 mètre au maximum.

En cas de changement d’affectation et de transformation substantielle de constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » et dépassant la profondeur maximale de 12,0 mètres, une dérogation pourra être accordée. Voir article Art. 19 Annexe accolée.

## Art. 1.6 Hauteur des constructions, nombre de niveaux

Les immeubles d’habitation auront au maximum deux niveaux pleins. Il sera possible d’aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein.

La hauteur maximale des immeubles d’habitation ne devra pas excéder:

* 7,50 mètres à la corniche
* 8,50 mètres à l’acrotère
* 11,50 mètres au faitage.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (max 1,0 mètre). Adjacentes aux maisons unifamiliales ayant trois niveaux dont un au rez-de-jardin, du côté postérieur, une maison unifamiliale à ériger ou transformer, peut avoir également trois niveaux pleins du côté postérieur.

Dans le plan de la façade antérieur trois niveaux pleins ne sont pas autorisés.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 13.

La hauteur des dépendances comme p. ex. garages, abris de jardins, vérandas, est définie dans les Art. 16, Art. 17, et Art. 18.

## Art. 1.7 Toitures et façades

1) La toiture d’une construction principale aura au moins deux versants. La toiture ayant au moins un versant et une partie plate pourra être acceptée à condition que la partie plate n’excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein.

La pente de la toiture principale devra se situer entre 25 et 42 degrés.

La toiture d’une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » devra obligatoirement avoir deux versants. La toiture d’une construction principale situé dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », non définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » pourra avoir deux versant ou au moins un versant et une partie plate à condition que la partie plate ne soit pas orientée vers la voie publique et n’excède pas un tiers de surface du dernier étage plein.

La pente des toitures des constructions principales du secteur protégé de type « environnement construit –C » devra se situer entre 35 et 42 degrés.

Les combles doivent s’incrire dans un gabarit théorique formé par l’intersection du plan de la façade et du plan fictif de la toiture, dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés, augmenté dans l’horizontale par une sallie de 0,30 m (corniche).

La couverture des toitures inclinées des constructions principales sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou rouge (terre cuite), soit d’un matériel non brillant qui en imite la couleur et la texture, p. ex. le zinc et le cuivre sont acceptés. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 15.

2) La saillie de la corniche aura au ente 0,10 mètre et 0,30 mètre. La corniche pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Pour les constructions principales situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », la saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

3) La toiture d’une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, pourra être plate, à condition

* que la surface utilisable, c'est-à-dire l’emprise au sol, n’excédera pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale.
* que la surface de la façade de l’annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).
* que les prescriptions concernant l’implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soit observées.
* que l’acrotère de l’annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale.

4) Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d’une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade et en toiture.

L’utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L’utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les balcons et les avant-corps en façades principale sont interdits pour toute construction située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C ».

Toute installation, destinée à la production d’énergie renouvelable en façade et en toiture, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.