Les règles applicables à toutes les zones d’habitation [HAB] et à toutes les zones mixtes [MIX]

# Art. 6 Indications sur la partie graphique

Les zones d’habitations et les zones mixtes sont divisées en parties de zone selon le nombre de niveaux et le nombre de logements permis par bâtiment. Dans la partie graphique du PAP-QE les différentes zones et parties de zone sont délimitées et marquées par des vignettes, indiquant la zone, le nombre de niveaux et le nombre de logements relatifs, comme suit:

I, II, III = Nombre maximum de niveaux pleins

1L, 2L, … x L= Nombre maximum de logements par bâtiment.

Au niveau des constructions principales de type unifamilial, la réalisation d’un logement intégré est autorisée. « 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. »

Les « bâtiments et gabarits à conserver », ainsi que les anciennes granges, peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations, telles que crèches, activités artisanales, activités de commerces ou autres, pour autant qu’elles soient compatibles avec la zone concernée. Pour les projets de reconversion en logements des « bâtiments et gabarits à conserver » et des anciennes granges, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé sans néanmoins dépasser 10 logements par bâtiment. La taille minimale d’un logement sera alors de 50 mètres-carrés.

# Art. 7 Types et disposition des constructions principales

1. La zone HAB-1 est principalement destinée aux maisons d’habitations unifamiliales et localement aux maisons d’habitations bi-familiales et plurifamiliales. Sont admis les bâtiments non-destinés au logement et les dépendances.

Les maisons plurifamiliales doivent être implantées de manière isolée ou jumelée et s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.

1. La zone MIX-v est prioritairement destinée aux maisons plurifamiliales, aux activités artisanales, de commerce, de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation. L’implantation de maisons unifamiliales et bi-familiales isolées, jumelées ou groupées en bande peut être autorisée à condition qu’elles s’insèrent de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.
2. La zone MIX-r est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu’aux centres équestres. Toute nouvelle construction principale doit s’insérer dans l’ensemble bâti existant de l’exploitation, de par son langage architectural et son gabarit.

Au niveau de la zone mixte rurale sont autorisées les habitations de type unifamilial et des constructions principales abritant des activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone. Toute nouvelle construction principale doit s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit, du site et du paysage. L’implantation en ordre contigu peut être autorisée pour autant que le bon fonctionnement de l’entreprise agricole concernée l’exige et que l’accès pour les services de secours soit garanti.

# Art. 8 Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales

1. Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones d´habitations

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **HAB-1 II** | **HAB-1 III** |  |
| Hauteur min. à la corniche |  | / | 6,50m |  |
| Hauteur max. à la corniche |  | 6,50m | 8,50m |  |
| Hauteur max. au faitage |  | 10,50m | 12,50m |  |
| Nombre min. de niveaux pleins |  | 1 | 2 |  |
| Nombre max. de niveaux pleins |  | 2 | 3 |  |

1. Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales pour les zones mixtes

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **MIX-v II** | **MIX-v III** | **MIX-v III+h** | **MIX-r II** |
| Hauteur min. à la corniche | 4,50 m | 6,50 m | 7,50m | / |
| Hauteur max. à la corniche | 6,50 m | 8,50m | 9,50m | 6,50 m |
| Hauteur max. au faitage | 10,50 m | 12,50m | 13,50m | 10,50 m |
| Nombre min. de niveaux pleins | 1 | 2 | 2 | 1 |
| Nombre max. de niveaux pleins | 2 | 3 | 3 | 2 |

En MIX-v III+h un mètre en hauteur supplémentaire peut être autorisé au niveau des hauteurs maximales à la corniche et au faîtage pour les bâtiments avec trois niveaux pleins intégrant une activité autre que le logement (usage commercial, restaurant, bureau etc.) en rez-de-chaussée, ainsi que pour la réalisation d’un socle en raison de la topographie et/ou de l’insertion au niveau de l’environnement construit.

# Art. 9 Largeur des constructions principales hors-sol et sous-sol

1. Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales isolées la largeur minimale est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 30 mètres.
2. Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales jumelées la largeur minimale par maison est de 5,50 mètres et la largeur maximale pour l’ensemble est de 30 mètres.
3. Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales groupées en bande de plusieurs unités, la largeur minimale par unité est de 5,50 mètres et la largeur maximale est de 10 mètres. Le nombre de maisons groupées est limité à 7 unités et la largeur additionnée de l’ensemble des maisons ne dépasse pas 60 mètres de façade principale avec au moins un décrochement des maisons en profondeur de 1,5 mètre à partir de 30 mètres.
4. Pour les maisons plurifamiliales isolées ou jumelées, la largeur minimale par maison est de 12 mètres et la largeur maximale pour l’ensemble est de 30 mètres. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d’un minimum de 1,5 mètre et en largeur d’un minimum de 5 mètres.
5. Le nombre de maisons plurifamiliales groupées en bande est limité à 3 unités et la largeur additionnée ne dépasse pas 60 mètres de façade sur rue. La façade sur rue doit présenter au moins un décrochement en profondeur d’un minimum de 1,5 mètre et en largeur d’un minimum de 5 mètres avec une même hauteur à la corniche et ce pour chaque tranche entamée de 30 mètres de façade.
6. Les constructions en sous-sol peuvent dépasser la largeur maximale admise pour les constructions principales hors-sol. Les prescriptions relatives aux reculs et distances sont à respecter.
7. Les constructions principales non-destinées à l’habitat auront une largeur et une façade sur rue de maximum 30 mètres.

# Art. 10 Profondeurs des constructions principales hors-sol et sous-sol

1. La profondeur des constructions principales hors-sol ne pourra excéder 15 mètres, sauf pour les bâtiments agricoles qui pourront avoir une profondeur hors-sol de 20 mètres. La profondeur des constructions en sous-sol ne pourra excéder 22 mètres.
2. Au niveau des maisons unifamiliales isolées et jumelées, la profondeur de construction hors-sol peut être étendue à 20 mètres au niveau du rez-de-chaussée afin de permettre la construction d’annexes, telles : terrasses sur remblai, terrasses couvertes et vérandas, et ce sous condition de respecter les reculs et les prescriptions dimensionnelles pour annexes.

# Art. 11 Reculs et distances

1. Implantation par rapport aux voies desservantes:

* Les constructions principales hors-sol et sous-sol sont implantées obligatoirement dans le plan d’alignement avant des constructions principales hors-sol voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique des alignements obligatoires et/ou des limites de surfaces constructibles.
* En cas d’absence de constructions principales hors-sol existantes, la marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou des aménagements équivalents (rues résidentielles), sera le long de toute voie ouverte à la circulation au minimum 5 mètres et maximum 8 mètres.

1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et aux constructions principales existantes:

* La construction principale projetée est implantée obligatoirement en ordre contigu dans le cas où la construction principale existante sur le terrain voisin n’affiche pas de recul latéral et que son pignon présente ni d’ouvertures servant à l’éclairage ou à l’aération, ni de saillies.
* Les marges de recul sur les limites latérales sont obligatoires, si une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal ou supérieur à 3 mètres.
* Le recul sur la limite de propriété latérale est majoré de 10 centimètres pour chaque mètre de profondeur de la construction principale excédant 10 mètres et de 25 centimètres pour le troisième étage plein.
* Les constructions en sous-sol devront respecter les reculs latéraux valables pour les constructions principales hors-sol, exceptions faites pour la construction des accès pour garage souterrain et la réalisation d’un niveau souterrain commun à plusieurs maisons.
* La construction d’accès aux garages souterrains au niveau du recul latéral est autorisée sur un des deux côtés de la construction principale.
* La distance à observer entre constructions principales sises en première position sur une même propriété est égale ou supérieure à 6 mètres. Elles peuvent néanmoins être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol.
* La Commune peut prescrire l’implantation d’une construction principale sur la limite latérale commune, si une ou les deux parcelles concernées présentent une largeur sur rue inférieure à 12m et ce dans le but de garantir qu’elles restent constructibles.
* Si le bon fonctionnement de l’entreprise agricole concernée l’exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction des reculs latéraux, jusqu’à implanter la construction principale agricole sur la limite de propriété.

1. Implantation par rapport à la limite séparative arrière:

Toute construction principale hors-sol et en sous-sol doit respecter un recul arrière égal ou supérieur à 8 mètres.

Si le bon fonctionnement de l’entreprise agricole concernée l’exige et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut autoriser localement une réduction du recul arrière, jusqu’à implanter la construction principale agricole sur la ou au-dessus de la limite de propriété.

# Art. 12 Constructions principales en deuxième position

1. Une construction principale peut-être implantée en deuxième position à une autre construction principale par rapport à la voie publique et ce sous conditions:

* que les constructions principales en première et deuxième position soient situées sur une même parcelle.
* que toutes les constructions principales situées sur la parcelle appartiennent au même propriétaire. La construction principale en deuxième position doit être subordonnée en surface construite brute à la construction en première position.

1. Reculs et distances

Les constructions en première et en deuxième position sont distantes entre-elles d’au minimum 16 mètres. Au niveau de la zone Mix-r, les constructions principales en première et en deuxième postions peuvent être construites en contigu si le bon fonctionnement de l’exploitation agricole l’exige et qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines. L’implantation en ordre contigu sur la même parcelle peut être autorisée pour une construction principale artisanale, pour autant que le bon fonctionnement de l’entreprise artisanale concernée l’exige, que l’accès pour les services de secours soit garanti et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés.

Les constructions principales en première et en deuxième position peuvent être reliées au niveau du rez-de-chaussée et en sous-sol par une construction d’une largeur de maximum 3,5 mètres et respectant un recul latéral d’au moins 4 mètres.

La construction principale située en deuxième position respecte un recul latéral de minimum 4 mètres. Elle peut s’implanter sur la limite parcellaire commune s’il existe sur la parcelle adjacente des constructions principales situées en deuxième position et implantées sur la limite parcellaire commune et ce sur la longueur de la construction principale voisine.

Les constructions en deuxième position doivent respecter le recul arrière valable pour constructions principales.

1. Hauteurs et nombre de niveaux

Les hauteurs de construction pour les constructions principales situées en deuxième position par rapport à la voirie, sont mesurées à partir du niveau du sol naturel au milieu de la façade principale comportant l’entrée de la construction.

Les constructions principales an deuxième position auront une hauteur maximale à la corniche de 3,5 mètres et au faîtage de 6,5 mètres, sauf pour les constructions principales agricoles qui sont soumises aux hauteurs de constructions valables pour constructions en première position.

La construction en deuxième position ne peut pas présenter de niveau souterrain.

# Art. 13 Constructions principales servant à l'exercice d'une activité professionnelle ou de loisirs

Une seule construction principale servant à l'exercice d’une activité professionnelle ou de loisirs peut être érigée en rapport avec une maison unifamiliale. Elle doit appartenir au, et être exploitée par le propriétaire de la maison unifamiliale. Le projet doit s’insérer de manière satisfaisante au niveau du tissu urbain environnant.

La surface construite brute du rez-de-chaussée de la construction principale servant à l'exercice d’une activité professionnelle ou de loisirs doit être subordonnée à celle du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, sans dépasser 100 mètres-carrés et 80 % de la surface construite brute destinée à l’habitation.

# Art. 14 Les bâtiments agricoles: constructions principales et dépendances

Les bâtiments agricoles doivent être érigés en rapport avec une exploitation agricole existante. Ils doivent appartenir au -, et être exploités par le propriétaire de l’exploitation agricole. Le projet doit s’insérer au niveau du tissu urbain environnant.

Les dimensions au sol d’un bâtiment agricole correspondent à une base rectangulaire de maximum 20 mètres par 40 mètres de dimensions au sol.

Les silos existants peuvent être rénovés sans augmentation en hauteur. Les nouveaux silos doivent être érigés en dehors de la délimitation du PAP-QE.

# Art. 15 Les bâtiments artisanaux: Constructions principales et dépendances

Au niveau des zones d’habitations et des zones mixtes, la réalisation de bâtiments artisanaux est autorisée en rapport direct avec une entreprise artisanale. Ils doivent appartenir au - et être exploitée par le propriétaire de l’entreprise artisanale. Le projet doit s’insérer au niveau du tissu urbain environnant.

Les places de stationnement relatives doivent être prévues au niveau du terrain privé.

Les dimensions au sol d’une nouvelle construction principale artisanale correspondent à une base rectangulaire de maximum 15 mètres par 20 mètres de dimensions au sol.

# Art. 16 Dérogations

Des exceptions peuvent être accordées par le Bourgmestre aux dispositions ci-dessus concernant les reculs et les distances des constructions principales:

* Dans le cas de l’assainissement énergétique par une isolation extérieur de la façade d’une construction principale existante.
* Dans le cas de la transformation ou reconstruction d’un gabarit à conserver d’une construction existante, lorsque la configuration des lieux rendrait impossible le respect des prescriptions dimensionnelles.
* Pour l’implantation d’une maison à caractère unifamilial sur une parcelle non encore bâtie, ayant les qualités d’une place à bâtir mais ne permettant pas le respect, soit de la largeur minimale et d’une profondeur suffisante des constructions principales hors sol et sous-sol, soit des reculs prescrits y relatifs. Le Bourgmestre peut autoriser la réduction de la marge de reculement latéral à minimum 1,9 mètres et celle de reculement arrière à minimum 5 mètres

# Art. 17 Les constructions annexes

Toute construction de type véranda, verrière, terrasse couverte, terrasse sur remblai ou similaire est considérée comme construction annexe et sera accolée à la façade arrière ou latérale de la construction principale. Elle devra respecter la largeur et profondeur de construction, ainsi que les reculs latéraux et arrière admissibles pour constructions principales. Dans le cas de construction jumelée ou en ordre contigu, le recul latéral prescrit doit être respecté ou les murs mitoyens être à exécuter en dur.

En cas de construction sur un terrain naturel plat, le développement est limité au niveau du terrain naturel ou du rez-de-chaussée. En cas de construction sur un terrain naturel en pente descendant à la voirie, le développement est limité au niveau du rez-de-chaussée. En cas de construction sur un terrain naturel en pente ascendant à la voirie le développement est limité au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale de construction est 3,50 mètres. Elle est mesurée à partir de la face supérieure de la dalle du niveau auquel l’annexe se rapporte ou, pour le cas de la construction sur un terrain naturel en pente ascendant à la voirie, à partir du terrain naturel et au point le plus haut. Les toitures des annexes peuvent servir de terrasses et sont soumises aux prescriptions des terrasses d’un étage en retrait.

La profondeur de construction d’une annexe est mesurée perpendiculairement à la façade à laquelle elle se rapporte et est de maximum 5 mètres.

Au moins deux tiers de chacune des parois extérieures de la véranda seront translucides ou transparentes. Les toitures peuvent être opaques.

Une seule construction annexe est autorisée par construction principale.

# Art. 18 Dépendances: garages, car-ports, abris de jardins et autres

1. « On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports. » Les dépendances citées au niveau du présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exploitation agricole ou à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels. Ils ne peuvent pas présenter de niveau souterrain.
2. Abris de jardins et autres:

La hauteur au faîtage d’une dépendance ne dépasse pas 2,70 mètres. Les dépendances doivent être agencées entre elles de manière à former un ensemble harmonieux. Sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle peut être accordée pour les constructions suivantes, sans que le nombre au total de dépendances par parcelle dépasse 3 unités:

* les abris de jardins et annexes pour outils, pour autant que leur superficie n’excède pas 12 mètres-carrés,
* les petites serres érigées en dehors de toute fin commerciale et professionnelle, pour autant que leur superficie n’excède pas 10 mètres-carrés et que ne soit édifiée qu'une petite serre par parcelle,
* les constructions destinées à abriter des animaux, tel les poulaillers, les volières; les colombiers et autres, pour autant que leur superficie n'excède pas 10 mètres-carrés,
* les saunas et jacuzzis, pour autant que leur superficie n’excède pas 12 mètres-carrés,
* les barbecues, fours à pizzas et cuisines en plein-air pour autant que leur superficie n'excède pas 2,5 mètres de longueur et 1 mètre de largeur et la hauteur d´une cheminée ne dépasse pas 2,7 mètres.

Les dépendances citées au présent paragraphe doivent être édifiées à l'arrière de la construction principale et être séparées d'elle d’au moins 3 mètres. Elles sont à édifier à plus de 1 mètre des propriétés voisines.

1. Garages et car-ports:

Car-port: « 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. »

Du point de vue architectural, les garages et car-ports jumelés ou regroupés devront former un ensemble harmonieux: l’alignement, la hauteur à la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés.

Les toitures des garages et car-ports peuvent servir de terrasses, si les reculs aux limites de parcelles et la profondeur de construction prescrits sont respectés.

La hauteur à la corniche des garages et car-ports ne dépasse pas 3 mètres et celle au faîtage 5 mètres. Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel et au milieu de la façade principale comportant l’entrée de la construction.

La construction de garages et car-ports peut être refusée pour cause de terrain en pente supérieure à 15%.

Les travaux de remblais et déblais en relation avec la construction de garages ou car-ports ne peuvent pas dépasser 1 mètre, mesuré à partir du terrain naturel et au milieu de la construction.

La surface construite brute maximale d’un garage est de 35 mètres-carrés. La surface d’emprise au sol maximale d’un car-port est de 21 mètres-carrés. En rapport avec une construction principale ne peuvent être réalisés qu’un garage et un car-port.

La construction de garages et car-ports au niveau du recul latéral de la construction principale est limitée aux maisons unifamiliales et est soumise aux conditions suivantes:

* La construction est autorisée sur un côté seulement de la construction principale.
* Les garages et car-ports doivent occuper toute la largeur du recul latéral ou respecter le recul latéral prescrit.
* Les garages et car-ports peuvent dépasser la façade avant et arrière de la construction principale sous condition de respecter l’alignement de façade et la profondeur de construction prescrites.
* Un car-port doit garder au moins deux côtés ouverts. La fermeture des côtés restants moyennant une construction en dur est interdite. Il peut être muni d’une séparation non-étanche en bois ou matériau similaire ou être munis d’un grillage quelconque.

La construction de garages et car-ports au niveau du recul arrière de la parcelle est limitée aux maisons unifamiliales et est soumise aux conditions suivantes:

* Le garage ou car-ports doit soit respecter les reculs latéraux et arrière autorisés, soit s’implanter sur la limite de propriété.

Un garage est considéré comme construction en sous-sol si tout son volume se situe en-dessous du terrain naturel et doit se conformer aux prescriptions relatives aux constructions souterraines.