



Règlement communal des constructions et des zones

Document approuvé par le conseil général
En séances des 28 août et 11 septembre 2000

Document vu par le conseil municipal
en séance du 11 décembre 2000

Le Président :

F. Mariétan

La Secrétaire-adjointe :

M. Coppex

Homologué par le Conseil d'Etat
En séances des 7 février 2001, 6 février 2002, 22 mai 2002, 25 juin 2003,
29 octobre 2003, 27 octobre 2004, 23 mars 2005, 16 août 2006, 27
septembre 2006, 24 janvier 2007, 22 août 2007, 20 février 2008,
15 avril 2008, 10 novembre 2010, 16 février 2011, 23 février 2011



La nouvelle législation cantonale prime sur le règlement communal des constructions et des zones dès le 1^{er} janvier 2018.

Tous les dossiers déposés dès ce jour seront traités conformément à la nouvelle législation cantonale 2018.

Plan de zones et règlement communal des constructions et des zones

Tableau des modifications partielles

Enquête publique	Conseil municipal	Conseil général	Conseil d'Etat	Objet
20.10.2000	11.12.2000	28.08.2000 11.09.2000	07.02.2001 06.02.2002 22.05.2002 25.06.2003 29.10.2003 27.10.2003 23.03.2005 16.08.2006 27.09.2006 24.01.2007 22.08.2007 20.02.2008 15.04.2008 10.11.2010 16.02.2011 23.02.2011	Homologation partielle du PAL et du RCCZ
05.04.2002	24.06.2002	17.03.2003	en attente	Ski Vallon de They, télésiège Bonavau - article 121a
25.07.2003	01.09.2003	10.11.2003	27.10.2004	Affectation de l'étang des Manettes + zone d'utilité publique - article 121 + PN 4
24.06.2005	24.10.2005	28.11.2005	16.08.2006	Zone R9
02.09.2005	26.09.2005	28.11.2005	16.08.2006	Panus Arbignon
28.10.2005	24.10.2005 14.11.2005	19.12.2005	27.09.2006	1 ^{ère} modification partielle et générale du RCCZ
07.04.2006	08.05.2006	19.06.2006	24.01.2007	Secteur Les Ilettes
23.06.2006	13.11.2006	12.03.2007	20.02.2008 15.04.2008	Secteur Les Semilles
30.06.2006	24.07.2006	25.09.2006	22.08.2007	Secteur Les Cerniers
10.11.2006	06.10.2008	10.11.2008	10.11.2010	Anciennes carrières Dion SA - planie supérieure
08.12.2006 30.03.2012	07.05.2012	11.06.2012	30.04.2014	Anciennes carrières Dion SA - planie inférieure
25.07.2008 14.08.2008 05.09.2008	06.10.2008	10.11.2008	23.02.2011	2 ^{ème} modification partielle et générale du RCCZ
11.09.2009	05.10.2009 02.11.2009	09.11.2009	16.02.2011	Chauffage à distance Modification partielle du PZ et du RCCZ
18.03.2011	18.04.2011	20.06.2011	11.04.2018	Zone équestre "Manège"
15.06.2012	20.08.2012	08.10.2012	en attente	Zone sportive "Verney - Pré Perna et Pré d'Ile"
24.08.2012				Zone mixte artisanale publique au lieu-dit "Tardys"

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES	6
Art. 1 But	6
Art. 2 Bases légales	6
Art. 3 Organe responsable	7
Art. 4 Champ d'application	7
2. PROCEDURE	7
2.1 AUTORISATIONS A REQUERIR	7
Art. 5 Constructions soumises à autorisation	7
Art. 6 Modifications	8
Art. 7 Projets non soumis à autorisation	8
Art. 8 Autorisations spéciales	9
2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE	9
Art. 9 Demande de renseignements	9
Art. 10 Présentation de la demande	9
Art. 11 Plan de situation	10
Art. 12 Dossier de construction	10
Art. 13 Documents spéciaux	11
Art. 14 Dérogations	11
Art. 15 Pose de gabarits	11
Art. 16 Indications complémentaires	11
2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE	12
Art. 17 Examen formel par la commune	12
Art. 18 Enquêtes publiques	12
Art. 19 Procédure d'opposition	12
Art. 20 Décision communale	13
Art. 21 Décision de la commission cantonale des constructions	13
Art. 22 Décision préalable	13
Art. 23 Recours	14
Art. 24 Modifications	14
Art. 25 Durée de validation et travaux abandonnés	14
Art. 26 Emoluments	14
2.4 EXECUTION DES TRAVAUX	15
Art. 27 Permis de mise en chantier	15
Art. 28 Utilisation du domaine public	15
Art. 29 Avancement des travaux	15
Art. 30 Contrôle et arrêt des travaux	16
Art. 31 Permis d'habiter	16
3. POLICE DES CONSTRUCTIONS	16
3.1 PLANS DE BASE	16
Art. 32 Plans généraux et de détails	16
Art. 33 Plan directeur d'aménagement	16
Art. 34 Plan d'affectation des zones	17
Art. 35 Programmes des équipements	17
Art. 36 Plan de quartier (PQ)	17
Art. 37 Plan d'aménagement détaillé (PAD)	18
Art. 38 Durée de validité des plans d'affectation spéciaux	19
Art. 39 Plan de remembrement	19
Art. 40 Rectification de limites	20
Art. 41 Plan d'alignement	20
Art. 42 Inventaire des sites et objets dignes de protection	20

3.2 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR	20
Art. 43 Equipement des terrains	20
Art. 44 Raccordement aux réseaux communaux	21
Art. 45 Plaques indicatrices	21
3.3 ACCES, AMENAGEMENTS EXTERIEURS	21
Art. 46 Routes privées	21
Art. 47 Sorties sur la voie publique	22
Art. 48 Rues résidentielles et à modération de trafic	22
Art. 49 Stationnement des véhicules	22
Art. 50 Espaces libres	23
Art. 51 Piscines	24
3.4 ALIGNEMENTS	24
Art. 52 Alignement et implantation	24
Art. 53 Absence d'alignement	25
Art. 54 Empiètement sur l'alignement	25
Art. 55 Saillies	25
3.5 CONSTRUCTIONS EN LIMITE	26
Art. 56 Contiguïté	26
Art. 57 Rupture de contiguïté	26
Art. 58 Murs contigus	26
Art. 59 Murs d'enceinte, clôtures et haies	26
3.6 SECURITE, HYGIENE, SALUBRITE	27
Art. 60 Prescriptions générales	27
Art. 61 Constructions dans les zones de danger	27
Art. 62 Sécurité et hygiène	28
Art. 63 Personnes handicapées	28
Art. 64 Isolation	28
Art. 65 Degré de sensibilité au bruit (DS)	28
Art. 66 Installations techniques	28
Art. 67 Installations sanitaires	29
Art. 68 Evacuation des eaux claires et des eaux usées - raccords	29
Art. 69 Ramassage des ordures	30
Art. 70 Toiture	30
Art. 71 Chantiers	30
Art. 72 Assainissement des îlots	30
Art. 73 Abris pour animaux	30
Art. 74 Fosses et fumières	30
3.7 PROTECTION DES SITES ET ESTHETIQUE	30
Art. 75 Généralités	30
Art. 76 Sites et objets dignes de protection	31
Art. 77 Orientation des bâtiments et ordonnance des façades	31
Art. 78 Lucarnes	31
Art. 79 Superstructure	32
Art. 80 Entretien	32
Art. 81 Modifications de terrains	32
Art. 82 Murs de soutènement	32
Art. 83 Protection des biotopes, des haies et des buissons	33
Art. 84 Rives	33
Art. 85 Voies cyclables, chemins pour piétons et de randonnée pédestre	34
3.8 PUBLICITE	34
Art. 86 Emplacement d'affichage et procédés de réclame	34

4. REGLEMENT DE ZONES	34
4.1 DEFINITION DES MESURES	34
Art. 87 Distances	34
Art. 88 Distances entre bâtiments	35
Art. 89 Servitudes de distances	35
Art. 90 Empiètement, constructions en sous-sol et petites constructions	35
Art. 91 Hauteur	35
Art. 92 Niveaux, combles et attiques	36
Art. 93 Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	36
Art. 94 Surface brute de plancher utile (SBP)	36
Art. 95 Surface constructible de terrain	37
Art. 96 Surfaces déjà utilisées	37
Art. 97 Majoration de l'indice	38
Art. 98 Coefficient d'occupation du sol (COS)	38
Art. 99 Coefficient d'espace libre (CEL)	38
Art. 100 Dosage des fonctions	39
Art. 101 Types d'habitations et types d'activités	39
4.2 ZONES	39
Art. 102 Les zones	39
Art. 103 Zone à aménager	40
Art. 104 Zone réservée	40
Art. 105 Zones à bâtir	40
Art. 106 Zone centre - CA	41
Art. 107 Zone mixte d'habitation collective dense, commerciale et administrative avec plan de quartier – R9	42
Art. 108 Zone habitation collective A – R8	42
Art. 109 Zone habitation collective B – R7	42
Art. 110 Zone habitation collective C – R6	43
Art. 111 Secteur entrée principale de ville – SEPV	43
Art. 112 Zone habitation individuelle dense – R4	43
Art. 113 Zone habitation individuelle plaine – R3	43
Art. 114 Zone habitation individuelle coteau A – R2	44
Art. 115 Zone habitation individuelle coteau B – R1	44
Art. 116 Zone habitation individuelle montagne – M1	44
Art. 116.1 Zone mixte – AM	44
<i>Art. 116.2 Zone mixte E (Hôtellerie, tourisme) (en cours d'étude)</i>	<i>44</i>
<i>Art. 116.3 Zone mixte artisanale publique - AP (en cours d'étude)</i>	<i>44</i>
Art. 117 Zone industrielle – A1	45
Art. 118 Zone artisanale - A2	45
Art. 119 Zone grands commerces - A3	45
Art. 120 Zone de constructions et d'installations publiques	46
Art. 121 Zone inculte	46
Art. 122 Zones provisoirement non affectées	47
Art. 123 Constructions hors zone à bâtir	47
Art. 124 Zones agricoles	47
Art. 125 Zones agricoles protégées	47
Art. 126 Zones de protection de la nature	48
Art. 126a Zones de détente et de protection des rives	48
Art. 127 Zones de protection du paysage	49
Art. 128 Secteurs archéologiques	49
Art. 129 Zone de détente, sports et loisirs	50
Art. 129b Zone équestre	50
Art. 130 Zone d'exploitation et de dépôt de matériaux	51
Art. 131 Aire forestière	51
Art. 132 Zones de danger	51
Art. 133 Protection des eaux	52
Art. 134 Zone d'affectation différée	53
Art. 134b Zone de chauffage à distance	53

5. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	53
Art. 135 Constructions existantes	53
Art. 136 Dérogation	53
Art. 137 Compensation des avantages	54
Art. 138 Mentions au Registre foncier et servitudes	54
Art. 139 Taxes, émoluments, avance de frais et indemnités	54
Art. 140 Amendes	55
Art. 141 Recours	55
Art. 142 Prescription	55
Art. 143 Dispositions finales	56

Abréviations

LC	loi sur les constructions du 8 février 1996
OC	ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996
CCC	commission cantonale des constructions

Annexes

1. Tableau du règlement des zones à bâtir + périmètre de la courbe isophone "zones industrielles des Bans et des Tornettes"
2. Stationnement des véhicules – définition des secteurs
3. Secteur "entrée principale de ville"
4. Cahiers des charges "plan d'aménagement détaillé" (PAD)
5. Cahiers des charges "protection nature " (PN)

1. Dispositions générales

Art. 1 - But

- 1) Le présent règlement a pour but d'ordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin:
 - de garantir une utilisation harmonieuse du sol;
 - d'assurer une implantation structurée des bâtiments et autres constructions;
 - de protéger les valeurs historiques et culturelles, ainsi que les sites naturels dignes d'intérêt;
 - d'assurer une conception et une exécution des constructions conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique;
 - d'assurer une utilisation rationnelle des infrastructures publiques;
 - de favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie.
- 2) Il définit les droits et les devoirs des habitants et des propriétaires fonciers en matière de construction et d'utilisation du sol.

Art. 2 - Bases légales

- 1) Les dispositions prévues dans le présent règlement se fondent sur les prescriptions cantonales en matière de construction, d'aménagement du territoire et des domaines s'y rapportant.
- 2) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Art. 3 - Organe responsable

- 1) Le conseil municipal fait établir les règlements nécessaires y compris les plans correspondants, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.
- 2) Il délivre l'autorisation de construire, sous réserve des compétences des instances cantonales.
- 3) Il délivre le permis de mise en chantier et le permis d'habiter dès que les conditions requises sont remplies.
- 4) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent pas la responsabilité du conseil municipal quant à leur exécution.

Art. 4 - Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

2. Procédure

2.1 Autorisation à requérir

Art. 5 - Constructions soumises à autorisation

Toutes les constructions et installations sont subordonnées à une autorisation de construire, en particulier:

- A) les constructions, reconstructions, transformations, changements d'affectation, agrandissements de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes;
- B) les démolitions totales ou partielles de constructions et installations existantes;
- C) les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.);
- D) les installations de chauffage et de captage d'énergie, le stockage de combustible, les fours et les cheminées d'usine;
- E) les mâts, les antennes aériennes, les antennes paraboliques, les stations transformatrices et communicatrices extérieures à haute et basse tension;
- F) les routes et autres ouvrages d'art privés, les murs de soutènement, les conduites, les rampes d'accès et les rampes d'escalier;
- G) les éléments et murs de clôture dont la hauteur dépasse 1.50 m.;
- H) les installations pour le traitement des eaux usées et des déchets et les fumières;
- I) les serres et les silos agricoles et industriels;
- J) les décharges et les entrepôts à ciel ouvert (notamment de déchets artisanaux et industriels, de machines et véhicules hors d'usage, les expositions permanentes, etc.), ainsi que l'entreposage durable de matériaux (matériaux de construction, fers, dépôts de caisses, etc.);
- K) les installations sportives et de fabrication de neige artificielle, les aménagements de campings, caravanings, motor-homes, ainsi que de piscines;
- L) les installations de protection contre les dangers naturels;
- M) l'installation, en dehors des terrains autorisés, de roulottes, wagons, caravanes, baraques volantes, tentes, etc.;
- N) les modifications du niveau naturel du terrain (remblayage et excavation) de plus de 1.50 m. de hauteur;
- O) l'aménagement de lieux d'extraction de matériaux (carrières, gravières, etc) et de leurs annexes;

- P) tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol naturel ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, drainage de zones humides et captage de sources, aménagement de pistes de ski, luge, bob, sport automobile, karting, motocross, trial, etc.);
- Q) les installations de publicité;
- R) l'installation de puits de pompage dans la nappe phréatique.
- S) toute installation, renouvellement ou remplacement de systèmes de production de chaleur des bâtiments qui se situent dans le périmètre du secteur du "chauffage à distance obligatoire".

Art. 6 - Modifications

Sont subordonnées aux mêmes autorisations de construire toutes les modifications importantes apportées aux constructions et installations énumérées ci-dessus, en particulier:

- A) la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification des façades, le choix d'une nouvelle teinte, l'apport de matériaux nouveaux lors de travaux de rénovation tels que, notamment, pose d'une isolation périphérique, changement de matériau de façade ou de toiture;
- B) les modifications apportées à des bâtiments ou parties de bâtiments classés ou inventoriés.

Art. 7 - Projets non soumis à autorisation

Ne sont pas soumis à autorisation de construire:

- A) les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments, toitures et installations pour autant que les gabarits et les matériaux ne soient pas modifiés;
- B) les modifications apportées à l'intérieur des bâtiments, sauf s'il y a changement d'affectation et/ou augmentation de la surface habitable. Demeure réservée l'application de normes techniques particulières, par exemple pour les ascenseurs ;
- C) les petites constructions jusqu'à 10 m², telles que notamment, cabane de jeux pour enfants, coffres à outils, abris isolés pour petits animaux, ainsi que de petites installations, d'aménagements de jardin, clôtures d'une hauteur inférieure à 1.50. Demeurent réservées les prescriptions de distances aux limites, selon l'art. 90 RCCZ, et les prescriptions de la loi d'application du Code Civil Suisse; de plus, conformément à la loi cantonale sur les constructions, la construction de cabane de jardin, quelque que soit leur surface, n'est pas concernée par le présent article et doit, par conséquent, faire, dans tous les cas, l'objet d'une autorisation de construire;
- D) le rajout ou la modification de places de parc extérieures des habitations existantes pour les véhicules privés dans les zones d'habitation individuelle plaine (R3), individuelle coteau A (R2), individuelle coteau B (R1) et individuelle montagne (M1), sous réserve de la teneur de l'article 5, let. n);
- E) les stores en toile pour autant qu'ils n'empiètent pas sur le domaine public;
- F) les moyens d'équipement publics soumis à une procédure particulière par la législation cantonale, tels que routes, conduites d'alimentation, installations d'améliorations foncières, constructions hydrauliques, téléphériques, téléskis, etc.;
- G) les capteurs d'énergie de moins de 1 m², intégrés dans la construction, et les petits conteneurs pour le compostage ou autres de moins de 3 m³;
- H) les constructions et les installations qui, à teneur de la législation fédérale, échappent à la souveraineté cantonale en matière de construction;

- I) Sont dispensés du respect d'exigences en matière d'isolation thermique :
 - 1) les bâtiments chauffés à moins de 10°C de manière active, excepté les chambres froides;
 - 2) les bâtiments dont l'autorisation de construire est limitée à 3 ans au maximum (constructions provisoires);
 - 3) les changements d'affectation qui n'impliquent pas d'élévation ou de baisse de la température ambiante et, de ce fait, n'augmentent pas la différence de température mesurée de part et d'autre du périmètre d'isolation.

Art. 8 - Autorisations spéciales

L'obtention d'une autorisation de construire ne dispense pas le bénéficiaire de requérir les autres autorisations spécifiques prévues par une législation spéciale. La coordination prévue par, notamment, l'article 16 de la LC est applicable pour toutes les autorisations relevant de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

2.2 Formulation de la demande

Article 9 - Demande de renseignements

- 1) Avant de présenter les pièces prévues à l'article suivant, une demande de renseignements sur les possibilités de bâtir sur un fonds déterminé peut être déposée auprès de l'autorité compétente. Elle est accompagnée d'un dossier sommaire en 2 exemplaires comprenant le plan de situation et l'avant-projet à l'échelle 1:200 ou 1:100, représentant la silhouette de la construction.
- 2) Ce préavis ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire. Les renseignements fournis ne sont pas une promesse de délivrer une autorisation de construire, ne lient pas l'autorité compétente et ne peuvent faire l'objet d'un recours.

Art. 10 - Présentation de la demande

- 1) La demande d'autorisation doit être adressée au conseil municipal sous forme de dossier plié au format normal A4. Elle comprend les documents suivants:
 - 1.a. les formulaires cantonal et communal en 5 exemplaires. Ils doivent être dûment remplis et signés par le maître de l'ouvrage, par l'auteur des plans et par le propriétaire du fonds;
 - 1.b. les dossiers de construction: plans, façades, coupes, aménagements extérieurs, comportant toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension du projet, signés par le maître de l'ouvrage, l'auteur du projet et le propriétaire du fonds, en 5 exemplaires;
 - 1.c. le plan de situation signé par le géomètre officiel, en 5 exemplaires;
 - 1.d. l'extrait de la carte topographique au 1:25'000 comportant la mention de l'emplacement du projet par une croix rouge, en 1 exemplaire;
 - 1.e. l'extrait du registre foncier avec mention des servitudes et des restrictions de droit public, en 1 exemplaire;
 - 1.f. le dossier photos de l'état existant (si nécessaire);
 - 1.g. le dossier attestant du respect des mesures de technique énergétique, en 2 exemplaires, selon règlement cantonal;
 - 1.h. le dossier du calcul de l'isolation thermique du bâtiment, en 1 exemplaire;
 - 1.i. le cas échéant, les rapports d'impact ou autres documents spéciaux exigés par les lois fédérales et cantonales.
- 2) Pour une demande sans préavis ou autorisation cantonale, le dossier peut être établi en 3 exemplaires.

Article 11 - Plan de situation

- 1) Le plan de situation est établi et signé par le géomètre officiel. Il est contresigné par l'auteur des plans de construction, le maître de l'ouvrage et le propriétaire du fonds. Il comportera les indications suivantes:
 - 1.a. les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, les noms de leurs propriétaires, les coordonnées, la surface du terrain et l'indice réglementaire d'utilisation ou d'occupation au sol;
 - 1.b. la zone dans laquelle se trouve la parcelle à bâtir;
 - 1.c. l'échelle du plan, l'indication du Nord, le nom de rues et les noms locaux;
 - 1.d. les alignements approuvés selon les documents officiels en vigueur;
 - 1.e. les voies publiques avec leur désignation et les accès existants ou projetés et les places de parc;
 - 1.f. les forêts, les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension;
 - 1.g. les constructions existantes, hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge, les démolitions teintées en jaune;
 - 1.h. l'indication chiffrée des distances par rapport à la limite des voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux limites forestières, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension;
 - 1.i. un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction;
 - 1.j. l'altitude du terrain naturel sur les angles du projet;
 - 1.k. le tracé du raccordement des eaux usées et pluviales aux collecteurs publics ou l'emplacement de l'installation d'épuration privée et le lieu de rejet des eaux;
 - 1.l. les tracés de raccordement aux réseaux publics d'eau potable;
 - 1.m. la position des bornes "hydrantes" les plus proches;
 - 1.n. l'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie;
 - 1.o. les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès.
- 2) Pour de petites constructions, le plan de situation sera établi sur une copie du plan cadastral, signée et datée par le géomètre officiel. En cas de doute, notamment au sujet des distances aux limites, l'établissement du plan par le géomètre officiel peut être exigé.

Art. 12 - Dossier de construction

Les plans de construction sont établis et dessinés selon les règles de l'art, à l'échelle 1:100. Ils seront tous datés et signés par leur auteur et le maître de l'ouvrage. Les dossiers de construction comprennent :

- A) les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'altitude, de l'affectation des locaux, des matériaux et des installations;
- B) les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées; l'indication du sol naturel et du sol aménagé; une altitude de référence et un point ± 0.00 pour repère de nivellement, mentionné au plan de situation. La situation de la coupe doit figurer sur le plan du rez-de-chaussée et des étages;
- C) toutes les façades cotées avec indications précises des altitudes du sol naturel et du sol aménagé après la construction;
- D) le plan masse indiquant les aménagements extérieurs, soit les mouvements de terre, talus, terrasses, cheminements piétonniers, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès, avec mention de l'altitude de chaque élément;
- E) le plan des canalisations avec raccord aux réseaux existants; il peut être reporté sur le plan masse;
- F) lors de transformations, les plans des constructions existantes seront colorés en gris, les démolitions en jaune et les ouvrages projetés en rouge; ils seront accompagnés d'un dossier photographique;

- G) lors de constructions contiguës, l'amorce des bâtiments voisins sera indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façade; la constitution d'un dossier photographique est nécessaire. De plus, toutes les cotes et altitudes des façades voisines seront reportées.

Art. 13 - Documents spéciaux

Doivent être joints à la demande:

- A) les plans des abris, conformément aux directives du service cantonal de la protection civile;
- B) les calculs de l'indice d'utilisation ou d'occupation du sol lorsqu'ils sont limités par la réglementation de la zone;
- C) pour les accès et places de parc et de jeux situés en dehors de la parcelle de base, la garantie juridique de l'existence d'un droit;
- D) pour les constructions ouvertes au public, les mesures prises pour permettre l'accès et l'utilisation aux personnes physiquement handicapées;
- E) pour les terrains de camping, la surface totale du terrain, le nombre d'emplacements, la surface réservée aux bâtiments d'exploitation, le nombre d'installations sanitaires et le détail des aménagements extérieurs;
- F) pour les lieux d'extraction de matériaux et les décharges, la surface, la hauteur des excavations et des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement et de remise en état;
- G) pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières, le nombre probable d'employés et les pièces et indications exigées par les autorités cantonale et fédérale en la matière;
- H) pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre;
- I) pour les constructions hors zone, la formule d'enquête officielle;
- J) tout autre document utile à l'examen de la demande.

Art. 14 - Dérogations

Dans le cas où l'octroi de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée.

Art. 15 - Pose de gabarits

- A) Pour les constructions nouvelles et les agrandissements, la pose de gabarits peut être exigée par l'autorité communale avant l'ouverture de l'enquête publique. Les gabarits doivent indiquer la situation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée, notamment la hauteur des façades aux angles du bâtiment (intersection de la façade avec la ligne de toiture et inclinaison de cette ligne; pour les toits plats, indication de la hauteur du garde-corps).
- B) Les gabarits seront maintenus jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet.

Art. 16 - Indications complémentaires

- 1) Pour les projets de constructions importants ou présentant une situation particulièrement complexe, les autorités communale ou cantonale peuvent exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des

maquettes, des relevés topographiques et toute autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande.

- 2) Les autorités communale et cantonale ont la faculté d'admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500 pour des projets de dimension exceptionnelle ou pour des demandes préalables.

2.3 Traitement de la demande

Art. 17 - Examen formel par la commune

- 1) A la réception de la requête, l'autorité communale examine si le dossier est complet et conforme. Le cas échéant, elle retourne dans les 10 jours, au plus tard, les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités.
- 2) Lorsqu'un projet contrevient manifestement aux normes de droit public des constructions ou qu'il ne pourrait être autorisé que par le biais d'une dérogation qui n'a pas été requise, l'autorité communale en avise par écrit le requérant dans les 30 jours au plus tard.
- 3) La procédure d'autorisation est poursuivie lorsque, dans les 30 jours, le requérant informe l'autorité communale qu'il maintient sa demande. Sinon, la demande est considérée comme retirée.

Art. 18 - Enquêtes publiques

- 1) Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation sont mises à l'enquête publique par la commune, au plus tard dans les 30 jours après réception du dossier complet.
- 2) La publication a lieu par insertion dans le bulletin officiel et par affichage dans la commune.
- 3) Pour les travaux et les modifications de projets de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers, il peut être fait abstraction de l'enquête publique. Néanmoins, dans tous les cas, une demande écrite doit être adressée au conseil municipal.
- 4) La demande d'autorisation, les plans et les pièces annexes peuvent être consultés au bureau communal durant le délai de mise à l'enquête.

Art. 19 - Procédure d'opposition

- 1) Ont qualité pour faire opposition les personnes qui se trouvent directement lésées par le projet déposé et toute autre personne que la loi autorise à recourir.
- 2) Peut être invoqué, dans l'opposition, le fait que le projet contrevient aux dispositions de droit public.
- 3) Les oppositions doivent être formulées par écrit et adressées au conseil municipal sous pli recommandé.
- 4) Un représentant est désigné pour les oppositions collectives; à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant.
- 5) Quiconque a la jouissance et l'exercice des droits civils peut invoquer la réserve de ses droits dans le but d'orienter le requérant et l'autorité sur l'existence de droits privés touchés par le projet et sur les éventuelles demandes d'indemnité.
- 6) En cas d'opposition ou de réserve de droit, l'autorité communale peut inviter les parties à une séance de conciliation. Le résultat des pourparlers est consigné dans un procès-verbal.

Art. 20 - Décision communale

- 1) Le délai d'opposition expiré, l'autorité communale se détermine sur le projet en se fondant sur les dispositions légales et réglementaires dont l'application lui incombe.
- 2) Dans la règle, la décision de l'autorité communale est prise dans un délai de 90 jours dès la publication au bulletin officiel. Demeurent réservés les délais requis par les études complémentaires éventuelles précisées dans le point ci-dessous.
- 3) Elle peut, consulter des spécialistes, et, notamment, ordonner aux requérants la production des études nécessaires, des sondages, des essais de matériaux, des calculs statiques, des essais de résistance, ceci aux frais du requérant.
- 4) Elle doit, conformément aux prescriptions de la loi cantonale sur les constructions, transmettre la demande au secrétariat de la CCC afin qu'il consulte les organes cantonaux concernés pour préavis.
- 5) Si l'examen du projet de construction exige certaines modifications, celui-ci est renvoyé au requérant, qui devra y apporter les corrections prescrites.
- 6) Après avoir pris connaissance des éventuelles prises de position des organes cantonaux, le conseil municipal délivre l'autorisation de construire. Il peut l'assortir de conditions et de charges.
- 7) Le conseil municipal refuse l'autorisation de construire lorsque le projet contrevient à des dispositions légales et réglementaires de droit public.
- 8) La décision contenant les motifs, le dispositif et l'indication des voies de recours est notifiée par la commune au requérant, au secrétariat cantonal des constructions, aux opposants.
- 9) L'autorisation de construire n'inclut pas le permis de mise en chantier, conformément à l'art 27.

Art. 21 - Décision de la commission cantonale des constructions

- 1) Les projets situés en dehors de la zone à bâtir, ainsi que ceux dont la commune est requérante, sont subordonnés à une autorisation de la commission cantonale des constructions. **Selon les art. 2.2 et 39 LC, ces dossiers doivent directement être déposés auprès du Canton.**
- 2) A l'issue de la procédure d'enquête publique, le conseil municipal transmet ces dossiers, accompagnés de son préavis et des oppositions éventuelles, au secrétariat cantonal des constructions.
- 3) Le secrétariat consulte les organes cantonaux concernés, puis la CCC décide si le projet est conforme à l'affectation de la zone et au règlement communal ou si les conditions pour la réalisation d'une construction à l'extérieur des zones à bâtir sont remplies.
- 4) La décision est notifiée par la CCC au requérant, à la commune, aux organes cantonaux consultés, aux opposants.

Art. 22 - Décision préalable

- 1) L'examen de questions importantes, relatives à la construction et à l'affectation, peut faire l'objet d'une demande de décision préalable, adressée à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire.
- 2) Tous les documents nécessaires à une évaluation des questions posées, relatives à un projet déterminé ou à une partie de celui-ci, sont joints à la demande.
- 3) La décision préalable est prise en respectant la procédure d'autorisation de construire ordinaire. Elle a force obligatoire pour les tiers et les autorités d'autorisation de construire. Elle représente une autorisation de construire valable pour les aspects traités.

- 4) La procédure d'autorisation de construire ordinaire demeure réservée pour les parties ou aspects du projet qui ne font pas l'objet de la procédure de décision préalable.

Art. 23 - Recours

- 1) Les décisions peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès la notification.
- 2) Le recours n'a pas d'effet suspensif; celui-ci peut toutefois être ordonné d'office ou sur requête.
- 3) La demande d'octroi de l'effet suspensif doit être déposée dans le délai de 10 jours. Les travaux ne peuvent pas débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.
- 4) Le bénéficiaire d'une autorisation de démolition totale ou partielle d'une construction ne peut en faire usage:
 - avant l'écoulement du délai de recours
 - ou dans les cas où l'effet suspensif n'a pas été ordonné.

Art. 24 - Modifications

- 1) Le maître de l'ouvrage est tenu de conformer ses travaux aux pièces et plans approuvés.
- 2) Si en cours de procédure ou après l'octroi de l'autorisation, le projet subit des modifications, une nouvelle demande doit être déposée. Pour des modifications importantes, la commune apprécie si une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire.
- 3) Dans ce cas, les travaux relatifs à ces modifications ne peuvent être entrepris jusqu'à décision des autorités compétentes.

Art. 25 - Durée de validation et travaux abandonnés

- 1) L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 3 ans dès son entrée en force. La construction est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.
- 2) L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de ~~2 ans~~ **(3 ans selon art. 51⁴ LC)** au plus la durée de validité d'une autorisation de construire. La prolongation est exclue lorsque la situation de fait ou de droit déterminante au moment de l'octroi de l'autorisation de construire a changé.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'un seul permis de bâtir, **le délai est respecté si l'exécution de l'une des constructions a débuté dans les cinq ans dès l'entrée en force (art. 51³ LC)**.
- 4) Les travaux doivent se poursuivre sans interruption jusqu'à leur achèvement. Lorsque les travaux sont suspendus sans justes motifs, le conseil municipal exige soit l'achèvement, soit la démolition des constructions commencées, avec remise des lieux dans un état convenable. En cas de carence, ces travaux sont exécutés par la commune aux frais du maître de l'ouvrage.

Article 26 Emoluments

Pour couvrir ses frais effectifs, la commune perçoit un émolument à payer par le maître de l'ouvrage au moment de la notification de l'autorisation ou du refus de l'autorisation de construire selon tarifs en vigueur (cf. art. 140).

2.4 Exécution des travaux

Art. 27 - Permis de mise en chantier

- 1) Lorsque d'une part, les réserves et conditions préalables mentionnées dans l'autorisation de construire sont réalisées et que d'autre part, l'autorisation de construire est entrée en force, soit à échéance du délai de recours, l'administration communale notifie au requérant le permis de mise en chantier.
- 2) Aucun travail ne doit être entrepris avant réception de cet avis. Tout maître d'œuvre chargé d'une construction doit s'assurer que l'autorisation a été accordée et que le permis de mise en chantier a été délivré.
- 3) A l'intérieur des agglomérations ou pour des constructions en bordure de route, un plan d'aménagement du chantier peut être demandé.

Art. 28 - Utilisation du domaine public

- 1) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale de l'administration communale et, le cas échéant, cantonale.
- 2) La demande de permis de fouille, échafaudages, installations ou dépôts sur le domaine public doit indiquer:
 - le nom du propriétaire ou du maître de l'ouvrage;
 - le nom de l'entrepreneur;
 - le lieu et les dimensions de l'ouvrage;
 - la durée et le programme des travaux.
- 3) Les travaux doivent être exécutés rapidement et sans interruption dans le délai imparti par l'autorité compétente. Le bénéficiaire du permis doit se conformer aux ordres de la police et du conseil municipal pour l'exécution des travaux, le maintien de la circulation, la protection de toutes conduites, notamment d'électricité, d'eau et d'égouts, TV, gaz, etc. Il est responsable des conséquences de ses travaux et prend les dispositions de sécurité nécessaires.
- 4) L'octroi d'un permis d'utilisation du domaine public est soumis à une contribution déterminée par l'autorité communale. De plus, le conseil municipal peut exiger le dépôt d'une garantie et, en cas de négligence, faire exécuter, aux frais de l'entrepreneur ou du propriétaire, les travaux de protection ou de remise en état nécessaires.

Art. 29 - Avancement des travaux

- 1) L'implantation et le niveau de départ du bâtiment doivent être vérifiés par le géomètre officiel après la pose des banquetages avec visa à l'administration communale, ceci aux frais du bénéficiaire de l'autorisation.
- 2) Le maître d'œuvre doit aviser l'administration de l'état d'avancement des travaux, soit:
 - pour le contrôle des armatures d'abri, soit, radier, murs et dalle;
 - lorsque le gros-œuvre est terminé;
 - avant l'application des peintures des façades, avec présentation d'échantillons;
 - lors de la pose de la citerne et de ses revêtements;
 - lors du raccordement aux égouts ou fosses;
 - lors du raccordement au réseau communal d'eau potable.
- 3) Tout changement de propriétaire en cours de construction doit être annoncé par l'aliénateur.

Art. 30 - Contrôle et arrêt des travaux

- 1) L'autorité compétente veille à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux.
- 2) Elle peut, en tout temps, visiter et contrôler les chantiers.
- 3) Lorsque les travaux sont exécutés sans permis de mise en chantier ou sans respecter l'autorisation délivrée, elle en ordonne l'arrêt immédiat, total ou partiel, conformément aux art. 49 (54) et suivants LC.

Art. 31 - Permis d'habiter

- 1) Tout local, neuf ou transformé, destiné au travail ou à l'habitation, doit faire l'objet de la délivrance d'un permis d'habiter. Ce dernier est délivré par le conseil municipal sur demande du propriétaire et après contrôle du local, pour autant que l'exécution soit conforme aux plans approuvés. Demeurent réservés les contrôles spécifiques opérés par les services concernés.
- 2) Toute occupation antérieure à la délivrance du permis d'habiter engage la seule responsabilité du propriétaire.
- 3) Le conseil municipal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire. Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier.
- 4) Pour éviter l'occupation prématurée des locaux neufs ou transformés, le conseil municipal peut, en particulier, suspendre les fournitures d'énergie électrique et d'eau, jusqu'au moment où le permis d'habiter aura été délivré.

3. Police des constructions

3.1 Plans de base

Art. 32 - Plans généraux et de détails

- 1) Le conseil municipal élabore :
 - le plan directeur d'aménagement;
 - le plan d'affectation des zones et son règlement;
 - le plan des équipements;
 - les inventaires des sites et objets dignes de protection.
- 2) Suivant les besoins, il fait établir et adopter :
 - les plans de quartier;
 - les plans d'aménagement détaillé;
 - les plans de remembrement et de redressement de limites;
 - les plans d'alignement.

Art. 33 - Plan directeur d'aménagement

- 1) Le plan directeur d'aménagement est un projet de développement de la commune. Il définit les principes et directives d'aménagement et de protection du territoire et du patrimoine communal.
- 2) Le plan directeur est mis à jour de façon permanente par le conseil municipal en fonction de l'évolution des options d'aménagement. Il présente, notamment, les principales intentions en matière de :
 - développement des différentes zones d'activités, d'habitat et de loisirs;
 - dimensionnement et localisation des bâtiments et emplacements publics;
 - aménagement des circulations et transports publics;

- protection et mise en valeur des sites et monuments;
 - réseaux d'équipement;
 - étapes de développement;
 - développement énergétique durable.
- 3) Le plan directeur est mis à disposition de toute personne intéressée. L'administration fournit les informations et s'y réfère pour toute action susceptible d'avoir une influence sur l'aménagement du territoire. Ce plan ne lie pas les particuliers.

Art. 34 - Plan d'affectation des zones

- 1) Le plan d'affectation délimite les zones du territoire communal dont l'utilisation est définie par le présent règlement, notamment :
 - les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger;
 - les zones d'intérêt général pour les constructions et installations publiques, les zones d'activités sportives et récréatives, les zones d'extraction et de dépôt des matériaux;
 - les degrés de sensibilité au bruit selon l'OPB.
- 2) Les zones régies par des législations spéciales comme les zones de forêts, de dangers, de nuisances et de protection des eaux, y figurent à titre indicatif.
- 3) Le plan est établi par le conseil municipal après consultation de la population et du Conseil d'Etat. Il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par le conseil général et homologué par le Conseil d'Etat selon les art. 33 et suivants de la LCAT.
- 4) Il a force obligatoire.
- 5) Toute modification du plan de zones doit être décidée par le conseil municipal et soumise à la procédure prévue sous chiffre 3.

Art. 35 - Programmes des équipements

- 1) Les programmes des équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau potable, eaux usées, eaux de surface, routes, énergie. Ils ne concernent que la zone à bâtir.
- 2) Ils correspondent au plan d'affectation des zones.
- 3) Ils sont établis selon les normes usuelles en vigueur et les directives cantonales en la matière. Ils comprennent les équipements existants et les projets des équipements nécessaires à la desserte du plan et tiennent compte des projections du plan quadriennal.
- 4) Les programmes des équipements sont tenus à jour par la commune et peuvent être consultés par chaque citoyen.
- 5) La réalisation des équipements est planifiée par le conseil municipal. Leur coût peut, sur décision du conseil municipal, soit être supporté par la commune avec participation financière des propriétaires fonciers, conformément à la législation spéciale (LR), soit être supporté entièrement par les privés. Pour le surplus, l'article 15 LcAT est applicable.

Art. 36 - Plan de quartier (PQ)

- 1) Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène (voir règlement de zone). Il doit garantir une organisation rationnelle des constructions, ainsi que leur unité architecturale et leur intégration au site bâti ou naturel.
- 2) Un PQ peut être établi dans tous les secteurs ouverts à la construction, selon les circonstances :
 - par le conseil municipal;

- par les particuliers, sur demande du conseil municipal;
 - par les particuliers, sur leur propre initiative.
- 3) Avant l'étude détaillée d'un PQ, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du conseil municipal.
- 4) Le PQ contient :
- le plan cadastral, comportant le périmètre exact du quartier, les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins, ainsi que les coordonnées;
 - le plan de situation avec l'implantation des bâtiments, les cotes des distances aux limites et entre bâtiments;
 - le plan des circulations publiques et privées (automobiles et piétonnes), ainsi que les places d'arrêt et de parcage, les emplacements d'arrêt en surface et en souterrain;
 - le plan des équipements d'intérêt public avec l'affectation et l'aménagement des espaces libres;
 - le plan des infrastructures privées et publiques (eau, égout, électricité, etc.);
 - le plan des étapes de réalisation;
 - l'esquisse de l'architecture envisagée (vue générale);
 - le schéma coté des gabarits de chaque type de construction envisagée (plan + coupe) avec indication de l'affectation des surfaces;
 - les coupes générales du projet, nécessaires à la compréhension des plans;
 - un rapport explicatif précisant les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement local;
 - un rapport technique sur les infrastructures;
 - la notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol;
 - une éventuelle maquette;
 - ce plan est accompagné d'un règlement définissant toutes les caractéristiques du quartier, ainsi que les prescriptions concernant la circulation, l'hygiène, l'architecture et, éventuellement, les délais d'exécution;
- 5) Un PQ peut prévoir des dérogations au règlement communal à la condition que les plans déposés présentent un intérêt évident pour la collectivité, s'intègrent harmonieusement dans les plans généraux de la commune et respectent les intérêts légitimes des voisins. Les dérogations seront analysées en fonction de l'art. 137 du présent règlement.
- 6) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.
- 7) Les frais d'étude d'un PQ incombent à son promoteur ou, s'il est établi par le conseil municipal avec l'aval des bénéficiaires du plan, aux propriétaires selon une répartition fondée au prorata des surfaces concernées.
- 8) Le conseil municipal peut décider que les équipements et aménagements découlant d'un PQ seront réalisés soit par la commune, aux frais des propriétaires intéressés, soit par ces derniers.

Art. 37 - Plan d'aménagement détaillé (PAD)

- 1) Le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol. Il se définit comme un complément détaillé du plan d'affectation des zones, mais est plus général et global que le plan de quartier.
- Il a pour but de déterminer et organiser les vides, de préserver les espaces nécessaires pour les équipements d'intérêt général et public, tels que les accès ou les cheminements piétonniers, et de préciser, dans le détail, l'affectation du sol, notamment l'assiette d'implantation, les coefficients de masse et, éventuellement, la quote-part entre activité et logement.

- 2) Un PAD peut être établi dans tous les secteurs ouverts à la construction, selon les circonstances :
 - par le conseil municipal;
 - par les particuliers, sur demande du conseil municipal;
 - par les particuliers, de leur propre initiative.Avant l'étude détaillée d'un PAD, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du conseil municipal. Le cas échéant, celui-ci peut édicter des directives pour l'élaboration du plan.
- 3) Le contenu du dossier est défini par le conseil municipal en fonction du problème et de ses données spécifiques. Il doit comprendre au minimum :
 - un plan à l'échelle cadastrale avec indication :
 - . du périmètre concerné ;
 - . du numéro des parcelles et nom des propriétaires intéressés et des voisins ;
 - . des coordonnées ;
 - . des zones d'affectations différenciées ;
 - . de l'assise des mesures spéciales envisagées;
 - un règlement précisant :
 - . les mesures applicables à l'intérieur du périmètre ;
 - . les étapes de réalisation ;
 - un rapport explicatif justifiant :
 - . les mesures envisagées ;
 - . les relations avec le plan d'aménagement local.
- 4) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.
- 5) Les frais d'étude d'un PAD incombent soit à son promoteur ou, s'il est établi par le conseil municipal avec l'aval des bénéficiaires du plan, aux propriétaires selon une répartition fondée au prorata des surfaces concernées.
- 6) Le conseil municipal peut décider que les équipements et aménagements découlant d'un PAD seront réalisés soit par la commune, aux frais des propriétaires intéressés, soit par ces derniers.

Art. 38 - Durée de validité des plans d'affectation spéciaux

- 1) Les plans d'affectation spéciaux (PQ et PAD) ont une durée de validité fixée par l'autorité compétente dans le cadre des décisions formelles relatives à chacun des plans.
- 2) La durée de validité d'un plan d'affectation spécial en force peut être prolongée par l'autorité compétente, s'il existe des motifs d'intérêt public pouvant être soit la préservation ou l'aménagement d'espaces à caractère public, soit la poursuite du plan, rendue nécessaire afin de garantir la cohérence des mesures d'aménagement arrêtées et approuvées.

Art. 39 - Plan de remembrement

- 1) Le remembrement consiste en la mise en commun de biens-fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.
- 2) Les plans de remembrement indiqueront notamment :
 - le périmètre intéressé;
 - les limites existantes et projetées des parcelles;
 - le tracé des voies de dévestiture;Il peut être lié avec un plan de quartier, un plan d'aménagement détaillé ou un plan de structuration.

- 3) Sous réserve de l'accord du Conseil d'Etat et, le cas échéant, du conseil municipal, le remembrement peut être introduit:
 - par décision du conseil municipal ou
 - par décision de la majorité des propriétaires possédant la majorité des surfaces.
- 4) La procédure se déroule selon la législation cantonale en la matière.

Art. 40 - Rectification de limites

- 1) La rectification de limites peut être réalisée lorsque le tracé des limites complique considérablement ou rend impossible l'utilisation rationnelle d'un bien-fonds.
- 2) Le conseil municipal décide la réalisation d'une rectification de limites soit d'office, soit à la demande d'un propriétaire foncier.
- 3) Le plan de rectification de limites indique l'ancienne limite et la nouvelle limite proposée.
- 4) La procédure et l'exécution se déroulent selon les dispositions cantonales en vigueur (cf. décret du 16.11.1989 concernant le remembrement et la rectification de limites).

Art. 41 - Plan d'alignement

- 1) Le plan d'alignement fixe, notamment le long des voies de communication, des cours d'eau, des conduites aériennes et souterraines, des forêts, des pistes de ski, etc., les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction. Il prime les dispositions générales relatives aux distances.
- 2) Les alignements architecturaux déterminent l'emplacement, le gabarit, l'alignement d'une rangée de façades. Les alignements arrières et intérieurs déterminent la profondeur horizontale autorisée et la dimension des cours intérieures.
- 3) Le plan est établi à l'échelle cadastrale.
- 4) Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière.
- 5) L'approbation du plan confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles concernés par la réalisation du projet.

Art. 42 - Inventaire des sites et objets dignes de protection

- 1) Les inventaires désignent les éléments caractéristiques du paysage et des localités qui bénéficient d'une protection particulière. Ils sont établis par la commune en collaboration avec les services cantonaux spécialisés.
- 2) Conformément aux art. 18 de la loi cantonale sur les constructions et 12 de son ordonnance, les inventaires et les prescriptions y relatifs sont mis à l'enquête publique durant 30 jours et approuvés par le Conseil d'Etat. Ils lient les autorités et les particuliers. Ils peuvent être consultés auprès de la commune.

3.2 Equipement des terrains à bâtir

Art. 43 - Equipement des terrains

- 1) Une autorisation de construire n'est accordée que:
 - si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et
 - si le terrain est suffisamment équipé compte tenu de l'utilisation prévue.

- 2) Un terrain est considéré comme équipé, notamment:
 - si une liaison suffisante avec le réseau routier principal existe ou peut être garantie à satisfaction du droit;
 - si le raccordement au réseau d'égouts communaux est possible ou à défaut, si une installation privée permet de traiter les eaux usées, conformément aux dispositions légales en la matière et aux instructions du service de la protection de l'environnement;
 - si l'approvisionnement en eau potable est assuré de façon satisfaisante par le réseau communal ou s'il dispose en propre d'une eau de qualité (reconnue par le laboratoire cantonal), en quantité suffisante;
 - si l'alimentation en énergie est suffisante pour la construction projetée.

Art. 44 - Raccordement aux réseaux communaux

- 1) Les conditions de raccordement aux réseaux communaux d'eau, d'égouts et d'électricité sont fixées par le conseil municipal, sur la base des plans et règlements en la matière.
- 2) Le conseil municipal perçoit une taxe de raccordement aux réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité selon les règlements et barèmes en vigueur.

Art. 45 - Plaques indicatrices

- 1) Pour autant qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'utiliser le domaine public, la commune a le droit d'apposer, sur les constructions privées, des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de niveaux d'hydrants et autres indications concernant les services publics.
- 2) La commune tient compte, dans la mesure du possible, des observations légitimes du propriétaire. En cas de contestation, le Conseil d'Etat décide. Une indemnité ne sera versée qu'en cas de dommage réel causé au bâtiment.

3.3 Accès, aménagements extérieurs

Art. 46 - Routes privées

- 1) Tout propriétaire qui désire disposer d'un accès carrossable est tenu de le construire à ses frais, selon les instructions du conseil municipal.
- 2) Ces accès ou voies privées sont soumis aux dispositions suivantes:
 - ils ne peuvent être établis, modifiés ou supprimés sans autorisation du conseil municipal;
 - ils auront une largeur de 3,50 m. au minimum s'ils desservent plus de 3 logements. La pente maximale sera de 15 % au maximum. Dans tous les cas, le conseil municipal peut exiger des aménagements spéciaux de ces voies en fonction de la longueur de l'accès et du nombre de logements (places de croisement, dispositions de modération de trafic, construction de trottoirs etc.);
- 3) Les dispositions de la loi sur les routes sont applicables pour la construction, l'entretien et la reprise par la commune des routes et chemins privés.
- 4) L'entretien, le nettoyage et le déneigement des voies privées incombent aux propriétaires bordiers et ayants-droit.

Art. 47 - Sorties sur la voie publique

- 1) Le conseil municipal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures.
- 2) La distance libre devant les entrées de garage ou de clôture doit être suffisante pour permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée : en règle générale 5.00 m (cf. article 205, chiffre 1, LR).
- 3) Sur le coteau, le raccordement aux voies publiques se fera avec une pente maximale de 5% sur une longueur minimum de 5 m.
- 4) La construction de stations de lavage et l'installation de colonnes à essence n'est autorisée que si le stationnement est possible en dehors du domaine public.
- 5) Demeurent réservées les compétences de l'Etat en ce qui concerne le domaine public cantonal.

Art. 48 - Rues résidentielles et à modération de trafic

Lors d'aménagement de rues résidentielles ou à modération de trafic, le conseil municipal décide :

1. des restrictions de circulation;
2. de la modification des accès privés;
3. de la suppression ou du déplacement de places de parc sur le domaine public;
4. des plantations jusqu'en limite;
5. de l'adaptation de la largeur des chaussées et des trottoirs;
6. de toute autre mesure permettant de créer les conditions nécessaires à l'aménagement de cette voie routière particulière.

Art. 49 - Stationnement des véhicules

- 1) Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage.
- 2) Chaque propriétaire ou constructeur est tenu de prévoir, sur son terrain, ou à proximité, un nombre de places de stationnement ou de garages minimal pour assurer le parcage des véhicules.

Besoin minimal en cases de stationnement :

Affectation	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Habitations	1.1 case par 100 m ² SBP mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²	1.5 case par 100 m ² SBP mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²	2 cases par logement, mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²
Bureaux	1.7 case par 100 m ² SBP	2.4 cases par 100 m ² SBP	2.7 cases par 100 m ² SBP
Commerces	3 cases par 100 m ² SV	4.2 cases par 100 m ² SV	5 cases par 100 m ² SV
Etablissements publics / hôtels	1 place de parc pour 6 places assises, 1 place assise représentant 1.5 m ² de la surface d'exploitation ouverte au public. Pour les hôtels 1 place de parc pour 4 lits. Les locaux annexes et les terrasses ne sont pas soumis au calcul du besoin en cases de stationnement.		
Industries	Sur la base des normes VSS indication du nombre de places de travail obligatoire		

Centre d'achats dès 1000 m ² de surface de vente	Sur la base des normes VSS
Projets importants et autres cas particuliers	Selon le cas, sur la base des normes VSS

SBP = surface brute de plancher des logements et/ou bureaux

SV = surface de vente ouverte au public

Le plan des secteurs figure en annexe au RCC

Le nombre des places exigées est arrondi au nombre supérieur dès la demi-unité.

Les secteurs sont définis dans l'annexe 2.

- 3) Les places et accès aménagés en fonction de ces exigences, sur terrain privé, doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'ils répondent à un besoin.
- 4) Lors de transformation ou de changement d'affectation influençant le besoin en places de parc de la construction, la situation existante sera portée en déduction du besoin global de l'immeuble modifié. La situation acquise sera également prise en considération lors de travaux de démolition, pour autant que ceux-ci soient accompagnés d'un projet de reconstruction immédiat.
- 5) Les places requises doivent être aménagées avant l'octroi du permis d'habiter.
- 6) Dans le cas où le propriétaire ou le constructeur ne peut, pour des raisons techniques, aménager les places de parc sur son terrain, il doit aménager ou acquérir les places manquantes sur fonds d'autrui, dans un rayon de 100 m. de la parcelle concernée par la construction projetée. L'usage des places de parc ainsi obtenues sera garanti par l'inscription, au Registre foncier, d'une servitude exclusive d'utilisation de places de parc. Dite servitude sera également inscrite en faveur de la commune en tant qu'autorité de surveillance.
En dernier lieu, le conseil municipal, lors de cas particuliers d'impossibilité constructive évidente, peut admettre la non-réalisation des places de parc en contrepartie du versement d'une contribution pour places de parc manquantes, définie sous chiffre 9.
- 7) Le montant des contributions de places de parc manquantes servira à la réalisation de parkings publics (autos, motos, vélos). La définition de rayon maximal mentionnée sous chiffre 6 n'est pas applicable dans le cas d'espèce, étant donné le concept de desservance centrale d'un tel équipement.
- 8) Le conseil municipal est compétent pour majorer, selon son appréciation, le montant unitaire de la contribution de remplacement lorsque le requérant modifie sciemment le projet autorisé ou en cours de réalisation, provoquant un besoin accru en cas de stationnement par rapport au projet initial.
- 9) Définition du montant de la contribution de remplacement :
La contribution de remplacement est valable pour les trois secteurs du territoire communal, définis par l'annexe 2, soit Fr. 4'000.--.
Le remboursement est possible sur une période de 10 ans, dès la signature de la convention de places de parc manquantes. Une telle démarche est envisageable dans le seul cas de la concrétisation ou la réalisation ultérieure des places de parc ayant fait l'objet de la contribution de remplacement.

Art. 50 - Espaces libres

- 1) Pour les ensembles de logements, des places de jeux pour enfants et des places de détente doivent être aménagées, à l'écart de la circulation, à raison de 20 m² par logement et au minimum 100 m². La surface sera d'un seul tenant.
- 2) Ces surfaces peuvent être incluses dans le coefficient de surface libre (article 99).
- 3) Ces places doivent être aménagées avant la réquisition du permis d'habiter. A la demande du conseil municipal, elles seront garanties par une servitude foncière, inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

- 4) En cas d'impossibilité pour le constructeur d'aménager sur son terrain les places de jeux nécessaires ou de respecter le coefficient d'espace libre, le conseil communal peut l'autoriser à:
- aménager les surfaces manquantes sur un bien-fonds voisin, dans un rayon de 50.00 m. au maximum, sous réserve de la constitution d'une servitude ad hoc, inscrite au Registre foncier en faveur de la commune, ou à
 - verser une contribution (solidairement avec le propriétaire foncier) à un fonds pour l'aménagement de places d'agrément ou de jeux publics. Cette contribution tiendra compte des m2 manquants, calculés sur la base de la taxe cadastrale du terrain sur lequel s'édifie la construction.

Art. 51 - Piscines

- 1) Piscines démontables : sont considérées comme piscines démontables, les piscines de moins de 20 m³, posées sur la surface du sol, ne nécessitant aucun travail de terrassement tel que création de planie (installation hors sol). Ces piscines ne font pas l'objet d'une autorisation de construire, toutefois, dans tous les cas elles seront installées au minimum 1.50 m en retrait de la limite de propriété.
- 2) Piscines permanentes de moins de 50 m³ : ces piscines doivent être mises à l'enquête. Elles se situeront à 3 m, au minimum, de la limite de propriété. Elles pourront être implantées à l'extérieur des espaces réglementaires avec l'accord du voisin concerné.
- 3) Piscines permanentes de plus de 50 m³ : ces piscines doivent être mises à l'enquête. Elles ne peuvent pas être implantées à l'extérieur des espaces réglementaires et doivent respecter les distances avec la limite des propriétés voisines au même titre qu'une construction d'habitation.
- 4) Piscines couvertes : ces constructions doivent être mises à l'enquête. Elles sont traitées comme un bâtiment d'habitation, tant en ce qui concerne les distances aux limites que la surface brute de plancher. Dans les immeubles à logements multiples, les piscines communes sont assimilées à des locaux communs de jeux, non compris dans la densité conformément à l'art. 94 RCC.
- 5) Raccordement : les eaux de trop-plein et les eaux de vidange seront évacuées dans le réseau d'eaux claires ou en puits perdus. Les raccordements d'évacuation d'eau seront déterminés par le service municipal concerné, de cas en cas pour les piscines de plus de 50 m³.
- 6) La construction et l'assainissement des piscines chauffées, ainsi que le renouvellement et la transformation importante des installations techniques qui les chauffent sont soumis à autorisation de construire. Les exigences de l'ordonnance cantonale sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations du 9 juin 2004 (OURE, section 4 piscines chauffées - articles 21, 22 et 23) doivent être respectées.

3.4 Alignements

Art. 52 - Alignement et implantation

- 1) L'alignement détermine l'implantation ou l'orientation générale des constructions. En règle générale, toutes les façades d'une construction doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.
- 2) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.
- 3) A l'angle de deux rues, le retour d'une construction se fera, en principe, à angle droit, qu'il soit à alignement ou en retrait. Les pans coupés, droits ou arrondis peuvent être envisagés de cas en cas.

- 4) Les surfaces comprises entre le domaine public projeté et l'alignement sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des riverains.
- 5) Toute construction y est interdite, y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains. Seule, la pose de conduites et de câbles est autorisée en sous-sol.

Art. 53 - Absence d'alignement

En bordure des routes et chemins pour lesquels aucun plan d'alignements n'a encore été établi, les distances minimales au domaine public seront les suivantes:

- routes cantonales : conformément à la législation cantonale en vigueur;
- routes communales : 8.00 m. à l'axe.

Art. 54 - Empiètement sur l'alignement

- 1) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé.
- 2) Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien-plaire par le conseil municipal, pour autant que le projet n'entrave pas à l'exécution du plan d'alignements. Le propriétaire doit alors s'engager à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre foncier, en faveur de la commune, aux frais du propriétaire.
- 3) Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire adressera une demande écrite au conseil municipal, portant la mention "demande d'autorisation de construire à bien-plaire".
- 4) Le conseil municipal peut, en tout temps, aux frais du propriétaire et sans indemnité, en ordonner l'enlèvement ou la modification.
- 5) Ces empiètements peuvent être soumis à une location annuelle, à fixer par le conseil municipal. Les constructions et aménagements autorisés à bien-plaire ne peuvent faire l'objet d'aucune demande d'indemnité au moment du retrait de l'autorisation.
- 6) En cas de refus de démolition, d'enlèvement ou de remise en état primitif des lieux dans le délai imparti, le conseil municipal peut faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire.

Art. 55 - Saillies

- 1) Tout empiètement et toute saillie des constructions sur le domaine public communal ou sur l'alignement des constructions sont interdits. Toutefois, le conseil communal peut autoriser:
 - a) des empattements en sous-sol jusqu'à 50 cm.;
 - b) des soupiraux de cave et autres installations analogues;
 - c) des soubassements et des socles jusqu'à 10 cm.;
 - d) des tablettes et des corniches, à la condition que les saillies se trouvent au moins à 2.60 m. au-dessus du trottoir ou de la voie publique et ne dépassent pas l'alignement de plus de 20 cm.;
 - e) des balcons, des corniches de toitures, des enseignes dont la saillie extrême est limitée à 1.50 m. et à 1/10ème au plus de la largeur de la rue, telle que définie par les limites parcellaires ou de l'alignement urbain;
 - f) des marquises ayant une saillie maximum de 3 m. et en retrait de 50 cm. de la bordure du trottoir, ne dépassant pas 1/5ème de la largeur de la rue.
- 2) Les balcons, balcons vitrés et les oriels peuvent être admis avec une emprise maximum de 1.50 m. sur les alignements. En aucun cas ce type de construction aura de contact direct avec le sol; demeure réservée l'application du chiffre 1, let. e) dans le cas d'alignement urbain correspondant aux limites de propriété.

- 3) Aucune partie mobile telle que portes, volets, tentes de magasin, stores etc. ne doit faire saillie sur la voie publique à moins de 2.50 m. (partie flottante 2.20 m.) au-dessus du trottoir et 4.50 m. au-dessus de la chaussée.
- 4) Pour les lettres e) et f) et le chiffre 2 du présent article, hauteur minimum de 3 m. sur le trottoir et de 4.50 m. sur la chaussée. L'écoulement des eaux doit se faire contre les façades.
- 5) Pour les routes cantonales, les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

3.5 Constructions en limite

Art. 56 - Contiguïté

Les constructions en limite de propriété sont autorisées pour les constructions jumelles ou en bande :

- lorsque la contiguïté est prévue par le plan de zones ou par un plan d'affectation spécial;
- lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété et qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude;
- par constitution d'une servitude réciproque entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

Art. 57 - Rupture de contiguïté

- 1) Lorsque la contiguïté est prévue par le règlement de zones, un plan spécial ou une servitude, le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale (d) prévue dans le règlement de zone.
- 2) Le conseil municipal peut exiger le maintien de la contiguïté.

Art. 58 - Murs contigus

- 1) Celui qui veut adosser un bâtiment à celui du voisin doit ériger un contre-mur.
- 2) Le propriétaire qui construit le premier est tenu de faire coïncider la face extérieure de son mur avec la limite de son terrain.
- 3) Pour les constructions en ordre contigu, les murs seront, en principe, construits perpendiculairement à l'alignement. Des rectifications de limite peuvent être exigées, s'il y a lieu, par le conseil municipal.
- 4) Les murs d'attente seront crépis et peints.

Art. 59 - Murs d'enceinte, clôtures et haies

- 1) Les murs d'enceinte, clôtures, palissades peuvent être implantés en limite de propriété; lorsque leur hauteur dépasse 1.50 m. ils seront reculés de la moitié de la surhauteur.
- 2) Une haie vive ne peut être implantée, sans le consentement du propriétaire du fonds voisin, à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur, et en tout cas, à une distance moindre de 60 cm. de la limite des deux fonds.
- 3) En bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic; leur hauteur se mesure à partir du niveau de la chaussée.
Ils seront implantés comme suit:

- les faces extérieures des murs d'enceinte et d'éléments de clôtures seront implantées à 1,20 m. du bord des voies de circulation cantonales et à 60 cm. des autres voies publiques. Les pistes cyclables sont considérées comme voie de circulation;
 - pour les haies mortes ou les haies vives, il sera tenu compte de leur demi-épaisseur, plantation à maturité, en plus des retraits indiqués ci-dessus. Dans tous les cas, elles ne peuvent empiéter sur le domaine public;
 - dans les courbes ou en cas de visibilité insuffisante, l'autorité peut prescrire le mode de clôture, réduire la hauteur ou augmenter les distances.
- 4) Les murs, clôtures et haies bordant les voies publiques doivent être entretenus et taillés. La commune peut, après mise en demeure écrite, les faire réparer, tailler ou enlever aux frais du propriétaire.
 - 5) La pose de fil de fer barbelé et la plantation de ronces sont interdites en bordure des passages publics. Dans les zones de ski, les clôtures seront d'un modèle facilement démontable.
 - 6) Il appartient aux propriétaires de se conformer en tout temps, aux prescriptions relatives à la hauteur et au retrait des éléments de clôture. Demeurent réservées les prescriptions cantonales d'application du Code Civil Suisse.

3.6 Sécurité, hygiène, salubrité

Art.60 - Prescriptions générales

- 1) Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés, maintenus et exploités dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants et le public et qu'ils n'émettent aucune nuisance telle que fumée, odeur, bruit, etc. incompatibles avec le caractère de la zone et l'environnement. Sont en particulier applicables les lois, ordonnances et règlements cantonaux et fédéraux sur la protection contre l'incendie, sur la protection de l'environnement (LPE), sur la protection contre le bruit (OPB), sur les économies d'énergie et sur l'isolation thermique des bâtiments.
- 2) Lorsqu'une construction compromet la sécurité des occupants ou du public, présente un danger pour l'hygiène et la salubrité ou nuit de façon excessive à l'environnement, le conseil municipal prend toute mesure qu'il juge nécessaire.
- 3) En cas de péril imminent, l'autorité communale ordonne les mesures provisoires nécessaires.
- 4) Dans tous les cas, les projets de construction ainsi que les mises en œuvre de ces derniers devront tenir compte des normes applicables en la matière, notamment la norme SIA 160 au sujet de constructions sur des terrains en pente.
- 5) Dans les périmètres de danger, notamment les zones inondables, les requérants et/ou propriétaires sont responsables de l'observation et le respect des mesures de protection applicables en la matière. Aucune indemnité ne peut être exigée en cas de sinistre inhérent aux dangers naturels.
- 6) Afin de garantir la sécurité de l'exploitation ferroviaire, toute plantation à proximité de la voie ferrée, de même que toute intervention d'entretien sur les massifs ligneux doivent respecter l'instruction CFF / DT D6 13/89.

Art. 61 - Constructions dans les zones de danger

- 1) Aucune construction ne peut être édifiée dans les zones de danger où la vie et la propriété sont menacées par des chutes de pierres, des glissements de terrain, des avalanches, des inondations et autres dangers naturels.
- 2) Les zones de danger, grevant un périmètre constructible, sont indiquées sur les plans d'affectation du territoire communal. Elles sont maintenues jusqu'à

l'aboutissement des travaux d'assainissement des secteurs dangereux. Elles sont alors levées par l'autorité compétente.

Art. 62 - Sécurité et hygiène

- 1) Les bâtiments publics ou privés doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompté évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, l'aération, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors et le genre de matériaux.
- 2) Toute pièce devant servir à l'habitation doit avoir un volume suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement de l'extérieur.
- 3) Dans les bâtiments locatifs, les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre. Pour les terrains à forte pente, les murs ou parties de murs formant mur de soutènement doivent être isolés par une étanchéité. Les planchers habitables doivent être séparés du sol ou isolés par une étanchéité.
- 4) Des locaux d'établissements publics doivent au moins être équipés d'une installation mécanique suffisante d'aération de d'évacuation d'air, ceux qui servent des mets doivent disposer d'une cuisine adaptée à leur importance et au type de restauration fournie.

Art. 63 - Personnes handicapées

La législation sur l'intégration des personnes handicapées règle les modalités de l'accessibilité des bâtiments publics et privés.

Art. 64 - Isolation

- 1) Les locaux d'habitation et les locaux de travail doivent être isolés tant sur le plan thermique que sur le plan acoustique, en conformité avec les dispositions cantonales et fédérales en la matière.
- 2) L'isolation thermique sera calculée conformément aux prescriptions techniques en vigueur.
- 3) L'isolation acoustique sera calculée en tenant compte du degré de sensibilité au bruit (OPB).

Art. 65 - Degré de sensibilité au bruit (DS)

Dans le cadre de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit est fixé sur la base du plan de cadastre du bruit et indiqué dans le tableau du règlement de zone (annexe 1).

Art. 66 - Installations techniques

- 1) Les installations techniques suivantes doivent être conçues et montées de manière à ce que la consommation d'énergie et les émissions soient réduites à un minimum:
 - installations de production de chaleur et d'eau chaude;
 - installations de ventilation et de climatisation;
 - installations de chauffage et de traitement de l'eau des piscines.
- 2) Le conseil municipal peut faire procéder à des expertises définissant des mesures à prendre au sens du présent article.

- 3) Il peut, en outre, prendre des mesures tendant à favoriser l'installation de systèmes fonctionnant aux énergies renouvelables.
- 4) Demeurent réservées les dispositions cantonales et fédérales en la matière.

Art. 67 - Installations sanitaires

- 1) Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer d'installations de WC ventilées et de locaux de toilettes en nombre suffisant. Les exigences de l'ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et installations du 9 juin 2004 (OURE, art. 18), relatives aux installations de ventilation, doivent être respectées;
- 2) Les locaux de travail : bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un WC au moins pour 10 personnes mais au minimum un pour chaque entreprise ou local commercial.
- 3) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, les installations sanitaires seront également aménagées dans un nombre proportionnel à la capacité d'accueil des locaux et comprendront, de manière séparée, une toilette dames et une toilette messieurs, qui seront pourvus d'un lave-mains; il peut être fait exception à cette règle du double wc, pour les établissements publics de faible capacité, soit une surface ouverte au public inférieure à 30 m².
- 4) La ventilation des tuyaux de chute sera assurée par leur prolongement, sans diminution de leur section, jusqu'au dessus du toit ou de la terrasse. Le débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1.50 m au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable.
- 5) Tout établissement public doit disposer de toilettes séparées pour hommes et femmes, situées dans le corps du bâtiment. Le nombre de toilette doit être proportionné à l'importance et au type de l'établissement.

Art. 68 - Evacuation des eaux claires et des eaux usées - raccordements

- 1) Les eaux polluées produites dans le périmètre des égouts publics doivent être déversés dans les eaux réseau communal des eaux usées.
- 2) Le périmètre des égouts publics englobe :
 - les zones à bâtir;
 - les autres zones dès qu'elles sont équipées;
 - les autres zones dans lesquelles le raccordement au réseau d'eaux usées est opportun et peut être raisonnablement envisagé.
- 3) Hors du périmètre des égouts, les eaux usées sont évacuées et traitées selon l'état de la technique, pour autant que la protection des eaux superficielles et souterraines soit assurée.
- 4) Les eaux non polluées seront évacuées séparément, en principe par infiltration. Si les conditions locales ne le permettent pas, ces eaux peuvent, avec l'autorisation du service municipal concerné, être déversées dans le réseau des eaux de surface.
- 5) Dans une zone de protection des eaux souterraines, les eaux traitées doivent être évacuées à l'extérieur de la zone de protection.
En zone de protection S2 des captages, les conduites d'eaux usées doivent être étanches et régulièrement contrôlées selon les directives fédérales de l'OFEFP.
- 6) En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal en la matière.

Art. 69 - Ramassage des ordures

Chaque immeuble doit être équipé afin de satisfaire au ramassage et de permettre le tri des déchets selon l'ordonnance fédérale applicable en la matière. En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal y relatif.

Art. 70 -Toiture

- 1) Des mesures adéquates doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits.
- 2) En bordure des voies publiques, les toitures dont la pente dépasse 20 degrés doivent être pourvues de barres à neige ou de dispositifs similaires.
- 3) L'accès à chaque toiture doit être facile. Les châssis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm.

Art. 71 - Chantiers

- 1) Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être fermés par une palissade répondant aux normes CNA.
- 2) Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du trafic, et pour éviter le dégagement de poussières et le bruit.

Art. 72 - Assainissement des îlots

En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le conseil municipal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer, à la démolition totale ou partielle de bâtiments, murs de clôtures, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.

Art. 73 - Abris pour animaux

- 1) Les écuries, étables, porcheries sont interdites dans les zones à bâtir. Les abris pour petits animaux isolés tels que, notamment, poulaillers, niches à chiens, etc, sont tolérés dans la zone à bâtir. Ils ne doivent causer par leur aspect et leurs odeurs aucune gêne excessive pour le voisinage.
- 2) Le conseil municipal peut faire transformer ou déplacer les installations qui nuisent à l'hygiène ou à l'affectation d'un quartier.

Art. 74 - Fosses et fumières

Tous dépôts, à ciel ouvert, de substances en décomposition, tels que fumières ou bacs à compost doivent être établis à une distance d'au moins 10.00 m. des habitations ou locaux de travail existants ou futurs.

3.7 Protection des sites et esthétique

Art. 75 - Généralités

- 1) Les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site.

- 2) Le conseil municipal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'un quartier, d'une rue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale.
- 3) Dans le but de sauvegarder ou d'aménager des points de vue ou des sites, le conseil municipal peut fixer l'implantation de construction.
- 4) Le conseil municipal peut requérir le préavis d'une commission communale ad hoc ou d'experts extérieurs.

Art. 76 - Sites et objets dignes de protection

- 1) La commune établit, au sens de l'article 42, un inventaire des bâtiments et ensembles caractéristiques. Ce document est public. Il peut être consulté par les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le conseil municipal veillera à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et, au besoin, d'expropriation des bâtiments.
- 2) L'autorité communale transmet, pour préavis, à l'office des monuments historiques, tout projet affectant les objets et ensembles dignes de protection ou leur environnement immédiat (demande de permis de construire, de transformer, etc.). Ces bâtiments ne peuvent être transformés ou démolis sans l'accord du conseil municipal.

Art. 77 - Orientation des bâtiments et ordonnance des façades

- 1) En règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier. Une variation d'angle de l'orientation du faîtage, de plus ou moins 10°, par rapport à l'orientation moyenne générale des pentes du terrain naturel ou des constructions voisines environnante est admissible.
- 2) Le conseil municipal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains.
- 3) Le conseil municipal peut prescrire l'organisation et l'architecture d'un quartier, notamment fixer l'implantation, l'orientation, le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des bâtiments par des plans d'affectation spéciaux.
- 4) Le conseil municipal peut imposer les matériaux et les couleurs lors de fermetures de balcons, soit l'aménagement de vérandas, sur des immeubles d'habitation collective ou lotissement tel que villas en bande.

Art. 78 - Lucarnes

- 1) Dans la zone centre, les lucarnes et ouvertures de terrasses dans la toiture sont autorisées. La longueur totale de ces ouvrages est limitée au tiers de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige, l'autorité peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites.
- 2) Dans les autres zones, les lucarnes et ouvertures de terrasses dans la toiture sont autorisées. La longueur totale de ces ouvrages est limitée à la moitié de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige l'autorité peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites.
- 3) Les lucarnes auront une forme adaptée à l'architecture du bâtiment d'une part, au caractère du quartier d'autre part.

- 4) Les toits des lucarnes seront recouverts d'un matériau s'intégrant à ceux de la toiture.
- 5) Les directives issues des études spéciales de sauvegarde des bâtiments ou des plans d'aménagement spéciaux restent réservées.
- 6) Les lucarnes qui dépassent le pan de la toiture de moins de 3 m³ ne sont pas soumises aux prescriptions de distances aux limites. Au-delà de ce volume, elles devront respecter un espacement à la limite équivalent au tiers de la hauteur de façade mesurée à l'aplomb de la face de la lucarne, mais au minimum 3 m.

Art. 79 - Superstructure

- 1) Les antennes et paraboles doivent tenir compte de l'aspect architectural de l'immeuble.
- 2) Les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou aménagements extérieurs.
- 3) Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20 de la surface du toit et rester en-dessous de la hauteur du faîte.

Art. 80 - Entretien

- 1) Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions et leurs abords dans un état convenable et garantissant la sécurité des tiers, notamment :
 - d'entretenir les façades, clôtures et abords des bâtiments, cours, jardins, passages, etc.;
 - de démolir ou de restaurer les constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un site;
 - de masquer ou de supprimer les dépôts de matériaux et tout autre aménagement ou installation qui offensent la vue, notamment sur les balcons.
- 2) A défaut et après sommation préalable, il sera procédé d'office, aux frais des propriétaires, sans préjudice de l'amende éventuelle.

Art. 81 - Modifications de terrains

- 1) En règle générale et spécialement sur les coteaux, la typologie des constructions doit respecter les conditions de pente du terrain naturel.
- 2) Le terrain aménagé doit rester en harmonie avec les parcelles voisines.
- 3) La pente des talus aménagés ne pourra pas dépasser le rapport de 1:1, soit 1 hauteur sur 1 longueur. La hauteur maximum du remblai ou de l'excavation ne pourra dépasser 2.00 m. entre l'intersection de la pente du terrain naturel et la planie du remblai. Lorsque des circonstances particulières le justifient, des dérogations pourront être admises, moyennant l'accord des voisins intéressés et la mise en œuvre de mesures constructives assurant la stabilité du talus.
- 4) Le propriétaire d'un fond ne peut en surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation (cf. art.. 144 LACCS).

Art. 82 - Murs de soutènement

- 1) Est qualifiée de mur de soutènement toute construction permettant de retenir des terres existantes ou rapportées à la suite de modifications du terrain naturel, les talus armés de type notamment "texto mur" et similaire sont considérés comme des murs de soutènement.

- 2) Les murs de soutènement ne pourront être implantés que parallèlement aux courbes de niveau et en rapport direct avec les constructions projetées.
- 3) La hauteur calculée dès le terrain naturel au pied du mur, jusque sur l'arasée de celui-ci, ne pourra dépasser:
 - 1.50 m. pour une pente de terrain naturel de 0 à 25%;
 - 2.00 m. dès une pente de terrain naturel de 25% et plus.
- 4) Sur le coteau, le mur de soutènement, destiné à créer artificiellement une plateforme en vue d'implanter un bâtiment caractéristique de terrain plat, est interdit.
- 5) Les matériaux et couleurs utilisés doivent tenir compte de la nature des lieux; le conseil municipal peut interdire l'utilisation de certains matériaux.
- 6) Les murs en plots-talus sont autorisés jusqu'à une hauteur de 2 m. au maximum. Ceux-ci devront être dotés de végétation dès l'achèvement des travaux. Cette plantation devra être entretenue de manière à couvrir totalement ledit mur.
- 7) Les murs de soutènement doivent respecter un retrait à la limite de propriété égal à la hauteur de l'élément de soutènement projeté, soit l'équivalent de la distance séparant le terrain naturel du terrain aménagé.

Art. 83 - Protection des biotopes, des haies et des buissons

- 1) Tous les travaux (constructions d'ouvrages, de routes et chemins, terrassements, drainages, améliorations foncières, etc.) de nature à modifier de manière sensible l'aspect d'un site ou son équilibre écologique doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. L'autorité veillera au maintien, au remplacement ou à la compensation des biotopes. Le programme des travaux et les mesures de protection pendant et après les travaux doivent être soumis à l'approbation du conseil municipal.
- 2) En cas de manquement le conseil municipal ordonne l'arrêt immédiat des travaux et, après sommation par lettre recommandée, fait exécuter les travaux de remise en état aux frais du maître de l'œuvre.
- 3) Si certains objets justifient une protection particulière, le conseil municipal peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire.
- 4) Le financement des mesures de protection et d'entretien, ainsi que les pénalités, sont réglés par la loi sur la protection de la nature et du paysage.

Art. 84 - Rives

Le long des cours d'eau figurant au plan d'affectation, les constructions doivent respecter les distances minimum suivantes par rapport au sommet intérieur du talus de rive:

- torrents et canaux : ~~7 m~~ **8 m – mesures transitoires applicables**
- Rhône : 20 m
- Vièze : 15 m

Demeurent réservées les dispositions particulières édictées dans le cadre de projets spécifiques, par les cartes de danger dus aux crues, ainsi que celles prescrites, d'une part, par les annexes au RCC, traitant des aspects de protection nature et, d'autre part, les emprises indiquées sur les plans de zones.

En cas d'absence de la carte de danger, toute construction prévue à une distance inférieure à 30 m. du sommet intérieur du talus de rive doit faire l'objet d'un avis écrit de la part des instances cantonales concernées.

Les cours d'eau artificiels et/ou enterrés sont aussi régis par la présente prescription.

Art. 85 - Voies cyclables, chemins pour piétons et de randonnée pédestre

- 1) Voies cyclables
Elles figurent sur le plan d'aménagement local. Leur concept de développement est élaboré par le canton conformément aux prescriptions de la fiche C 14/1 du plan directeur cantonal.
- 2) Chemins piétons et randonnées pédestre
 - 2.1 Le réseau des chemins pour piétons et des chemins de randonnée pédestre fait l'objet d'un plan approuvé par l'autorité cantonale, il comprend :
 - les chemins pour piétons situés, en règle générale, à l'intérieur des agglomérations,
 - les chemins de randonnées pédestres situés, en règle générale, à l'extérieur des agglomérations.
 - 2.2 La commune est chargée de l'aménagement, de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux.
 - 2.3 Toute modification et mesure de remplacement seront examinées par la commune et/ou le canton et suivront la procédure conformément aux dispositions légales cantonales.
 - 2.4 Les chemins de randonnées pédestres ne seront pas, dans la mesure du possible, aménagés d'un revêtement en dur de type bitume et/ou béton.
 - 2.5 Une libre circulation sur les chemins doit être garantie par les collectivités publiques selon la législation applicable en la matière. Si des clôtures sont indispensables à l'exploitation de certains sites, elles seront obligatoirement munies de portes.

3.8 Publicité

Art. 86 - Emplacement d'affichage et procédés de réclame

La pose d'enseignes publicitaires ainsi que la définition d'emplacements et le mode d'installation de panneaux d'affichage sont régis par les règlements municipaux y relatifs.

4. Règlement de zones

4.1 Définition des mesures

Art. 87 - Distances

- 1) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.
- 2) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade, sur tous les décrochements. Demeure réservé l'article 78 du RCCZ au sujet des lucarnes.
- 3) Pour les projets de rénovation de façade, par la pose d'isolation périphérique, la surépaisseur due au nouvel isolant ne sera pas prise en compte dans le calcul des distances aux limites.
- 4) On distingue les distances frontales et latérales. En plaine les distances frontales correspondent aux façades les plus longues; sur le coteau les distances frontales sont perpendiculaires aux courbes de niveau. Ainsi, les façades amont et aval sont les principales.

- 5) Chaque bâtiment respecte deux distances frontales et deux distances latérales. En cas de base carrée, soit la construction d'un volume dont chaque façade a une longueur similaire jusqu'à un rapport de 1:12, le conseil municipal désignera, dans le cadre de l'analyse du projet, les deux façades principales et les deux façades latérales.
- 6) En cas de doute, le conseil municipal décide. Il peut prescrire l'orientation en fonction d'un quartier ou d'une zone.

Art. 88 - Distances entre bâtiments

- 1) La distance entre bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades.
- 2) Pour des constructions érigées sur un même fonds, ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite.

Art. 89 - Servitudes de distances

Des dérogations aux distances minimales à la limite peuvent être obtenues moyennant la constitution sur le fonds voisin d'une servitude garantissant que la distance entre bâtiments sera respectée, inscrite au Registre foncier. Cette servitude sera également inscrite en faveur de la commune en tant qu'autorité de surveillance.

Art. 90 - Empiètement, constructions en sous-sol et petites constructions

- 1) Les sas d'entrées, les oriels, les serres ou vérandas et autres constructions en saillie dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade, les balcons et avant-toits ne sont pas pris en considération dans le calcul de la distance dans la mesure où l'avancement n'excède pas 1.50 m. Dans le cadre d'un avancement supérieur à 1.50 m, la sur-profondeur sera ajoutée à la distance à la limite prévue par la zone d'affectation.
- 2) Les parties de bâtiments ou annexes dont le niveau fini se situe entièrement en dessous du niveau du terrain naturel voisin peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. A défaut, ces parties de bâtiment devront respecter les prescriptions sous chiffre 4. Elles sont interdites dans l'emprise des alignements.
- 3) Pour les annexes et les constructions isolées, la distance à la limite est de 2 m. pour autant que celles-ci ne servent pas à abriter des personnes ou des animaux, que la hauteur des façades ne dépasse pas 2.50 m., que la hauteur à la faîtière ne dépasse pas 3.50 m. et que l'emprise au sol n'excède pas 10 m² (projection des avant-toits comprises).
- 4) Pour les couverts et les boxes à voitures, ainsi que les cabanes de jardin et les abris de terrasse, ou toute construction annexe, d'une surface supérieure à 10 m², la distance minimale aux limites sera de 3.00 m.

Art. 91 - Hauteur

- 1) La hauteur d'une construction se mesure verticalement pour tous les points de chaque façade dès le terrain naturel jusqu'à l'intersection avec la face supérieure de la toiture, soit la couverture. Dans la zone centre, en bordure d'une rue ou d'une avenue, elle se mesurera dès le niveau de l'axe de la chaussée.
- 2) Lorsque le niveau du terrain aménagé est plus bas que le terrain naturel, la hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé.

- 3) Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusque sur le couronnement du parapet (acrotère), sur le garde-corps s'il s'agit d'une toiture-terrasse accessible, sur la toiture d'un attique.
- 4) La hauteur maximum d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur chaque façade.
Sur les coteaux, lorsque le faîte n'apparaît pas en façade, la hauteur maximale est mesurée en prolongeant le faîte jusqu'à l'aplomb de la façade.

Art. 92 - Niveaux, combles et attiques

- ~~1) Chaque niveau hors terre est compté.~~
- 2) Comptent également comme niveau plein:
 - les sous-sols dont la moitié de la surface des murs dépasse le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas;
 - ~~- les surcombles dès une hauteur sous chevrons de 1.60 m. et lorsque leur surface brute de plancher (SBP) dépasse la moitié de la SBP du niveau type du bâtiment.~~
 - ~~- le niveau des combles ou d'attiques, si sa surface excède le 3/4 de la surface brute de plancher de l'étage type du projet;~~
- 3) La façade de l'étage en attique aura un retrait minimum de 1,50 m. par rapport à la façade du bâtiment. Demeure réservé l'alignement sur la façade principale résultant de la situation de la circulation verticale dans le projet.
Sont considérés comme attiques, toutes constructions de locaux d'habitation ou locaux de services / communs dotées d'une toiture plate.
Sont considérés comme combles, toutes constructions de locaux d'habitation ou de locaux de service / communs dotées d'une toiture en pente, pan simple ou multipans, toiture arrondie, etc.
~~Dans le cas d'une toiture de combles, conçue en retrait des façades du bâtiment, la façade de l'étage du comble aura un retrait minimum de 1.50 m, par rapport à la façade du bâtiment. Demeure réservé l'alignement sur la façade principale résultant de la situation de la circulation verticale dans le projet.~~
Voir nouvelles dispositions AIHC – art. 12 OC, 16 LC, 5.3, 6, 6.2, 6.3 et 6.4 AIHC)
- 4) Les constructions existantes, soit avant l'entrée en vigueur du présent règlement, où le volume des combles permet un aménagement habitable, peuvent être transformées sans prendre en considération l'augmentation de la SBP ou du nombre d'étages, à condition que le gabarit de la toiture ne soit ni surélevé, ni agrandi. L'installation de velux ou de lucarnes conformes à la teneur de l'art. 78 RCCZ, est autorisée.

Art. 93 - Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.

$$U = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

Art. 94 - Surface brute de plancher utile (SBP)

- ~~1) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris la surface des murs dans leur section horizontale, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet.~~
- ~~2) N'entrent toutefois pas en considération:~~

- ~~— les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, tels que, par exemple: les caves, séchoirs et buanderies des logements, locaux de chauffage, soutes à charbon ou à mazout;~~
 - ~~— les surfaces de dépôt à l'intérieur des logements, tel que notamment cellier, buanderie, dressing, jusqu'à une surface de 10 m²;~~
 - ~~— les locaux pour la pose des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;~~
 - ~~— les locaux de jeu, de bricolage et de réunion dans les constructions d'habitation collective et/ou groupée;~~
 - ~~— les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail;~~
 - ~~— les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables;~~
 - ~~— les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive, le surdimensionnement des dégagements d'étage pour un immeuble collectif dès que leur largeur est supérieure aux prescriptions des normes incendie;~~
 - ~~— les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail;~~
 - ~~— pour les projets de rénovation et d'assainissement de façades prévoyant la pose d'isolation périphérique, la surépaisseur due au nouvel isolant ne sera pas prise en compte dans le calcul de la densité.~~
- 3) ~~Pour les constructions existantes avant le 19 décembre 2005, le volume de la construction, permettant l'aménagement d'une surface habitable, peut être transformé sans prendre en considération l'augmentation de la surface brute de plancher ou du nombre d'étages, à condition que le gabarit du bâtiment, prévu d'être transformé, ne soit agrandi; n'est pas considérée comme agrandissement, la réalisation de lucarne dont le dimensionnement respecte la teneur de l'article 78, ch. 2, RCCZ. Toutefois, l'aménagement de vérandas ou sas non chauffés, au sens de la loi cantonale sur les constructions, n'entrant pas dans le calcul de densité, peut être accepté. Demeure réservée l'application de l'article 92, ch. 4, RCCZ.~~
- 4) ~~Les combles dès une hauteur sous chevrons supérieure à 1,80 m comptent comme surface utilisable.~~
- 5) ~~Les constructions de garages à voitures, indépendantes de la construction principale et situées pour plus de 50% du volume au dessus du terrain naturel, comptent dans l'indice d'utilisation du sol.~~
- 6) ~~Les vérandas, jardins d'hiver et oriels, pourvus d'installation de chauffage, sont comptés dans la SBP.~~

Voir nouvelles dispositions – Annexe 1 OC, 18 LC et 8.2 AIHC.

Art. 95 - Surface constructible de terrain

- 1) La surface constructible du terrain est celle comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction des surfaces déjà utilisées; ou destinées au domaine public; ou non constructibles, telles que forêt, etc.
- 2) Le conseil municipal peut autoriser un propriétaire à compter dans la surface constructible les surfaces destinées à une utilisation publique, à condition que celui-ci les cède gratuitement à la commune.

Article 96 Surfaces déjà utilisées

- 1) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour une construction ne pourront être utilisées à ces mêmes fins pour une autre construction, même après aliénation ou partage.

- 2) Pour garantir cette disposition, le conseil municipal exige, avant l'octroi du permis de construire, que les parcelles soient grevées par le propriétaire d'une servitude de non-bâtir, inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.
- 3) Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà partiellement bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet.
- 4) ~~Les transferts de densité ne sont autorisés que sur des parcelles contiguës, situées dans la même zone et~~ à condition que l'augmentation de densité sur la parcelle bénéficiaire n'excède pas 20% de son droit à bâtir.

Voir article 20 LC et 13 OC.

Art. 97 - Majoration de l'indice

- 1) Une majoration de l'indice d'utilisation peut être accordée lors de l'établissement d'un plan spécial en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble:
 - réservation et aménagement d'espaces publics en faveur de la collectivité;
 - prise en compte des plans et intentions générales de la commune exprimées dans le plan directeur communal, y compris les éléments à caractère indicatif tels que chemins piétonniers, espaces et équipements de quartier, création de réserves pour les densifications ultérieures;
 - projet de qualité du point de vue urbanistique et architectural;
 - amélioration de la qualité résidentielle.L'indice final ne peut dépasser l'indice maximal prévu par le règlement de zones pour les plans spéciaux. Le bonus n'est pas automatique, il peut être accordé partiellement. L'art. 138 est applicable.
- 2) Un projet de construction répondant au standard minergie et ayant obtenu le label minergie lors de la dépose du dossier peut bénéficier d'un bonus de 15 %, mais au maximal d'un apport d'indice supplémentaire de ~~0.15~~ **(0.10)**, eu égard à la densité de la zone dans laquelle se trouve le terrain prévu d'être bâti. Demeure réservée la prescription de l'article 139 "Taxes, émoluments, avance de frais et indemnités", ch. 5, du présent règlement. **(Voir art. 68⁵ LC)**
- 3) La majoration est refusée :
 - lorsque la délimitation du périmètre n'est pas adéquate;
 - lorsque, par rapport à une solution individuelle, le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général.

Art. 98 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient ou taux d'occupation du sol est le rapport en pour-cent entre la surface construite au-dessus du sol et la surface constructible du terrain.

$$T = \frac{\text{emprise au sol, y compris les couverts}}{\text{la surface constructible du terrain}}$$

Art. 99 - Coefficient d'espace libre (CEL)

Le coefficient d'espaces libres détermine la surface de la parcelle à aménager en espace vert d'agrément.

$$EL \% = \frac{\text{espace vert d'agrément}}{\text{surface brute de plancher utile}}$$

IBUS

- 1) En aucun cas cette surface ne pourra être occupée par des constructions ou du stationnement. Elle peut être comptée comme place de jeux au sens de l'art. 50.
- 2) Pour les compensations, voir art. 50, ch. 4

Art. 100 - Dosage des fonctions

- 1) Le mélange/dosage des fonctions est précisé par zone dans le règlement de zone. Il a pour objectif de garantir une proportion minimale d'habitation afin d'assurer en tout temps la vitalité d'un îlot ou d'un quartier.
- 2) Les valeurs de répartition des fonctions, mentionnées dans le tableau des zones à bâtir sous la rubrique "destination", sont des normes que le conseil municipal peut moduler de cas en cas pour autant que l'objectif de la mixité des fonctions soit respecté.
- 3) Dans toutes les zones d'habitation, le changement de l'affectation d'un étage de bâtiment ou d'un appartement est soumis à autorisation.
- 4) Les constructions destinées à des fonctions publiques ou affectées à l'intérêt général peuvent être soustraites au mélange des fonctions.

Art. 101 - Types d'habitations et types d'activités

Les prescriptions de zone fixent les types d'habitations et les types d'activités qui y sont admis. Ceux-ci sont déterminés par les caractéristiques suivantes:

- **HI** : habitation individuelle, jusqu'à 2 logements superposés ou juxtaposés.
- **HG** : habitation groupée, dès 3 logements juxtaposés, situés chacun en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif.
- **HC** : habitation collective, dès 3 logements desservis par une même cage d'escalier.
- **A** : activités des secteurs économiques secondaires (industrie, artisanat, PME) et tertiaires, fortement gênantes, notamment par rapport au bruit.
- **B** : activités des secteurs économiques secondaires et tertiaires, moyennement gênantes, notamment par rapport au bruit.
- **C** : activités des secteurs économiques secondaires et tertiaires, faiblement gênantes, notamment par rapport au bruit.
- **D** : activités des secteurs économiques à prédominance tertiaire (bureaux, cabinets, hôtels, commerces, expositions, etc.), faiblement gênantes.
- **D*** : activités des secteurs économiques à prédominance tertiaire, accessibles de plain-pied au public (surfaces de vente, établissements publics, etc.), moyennement gênantes.
- **E** : commerces et services de proximité.
- **F** : activités et services touristiques.

4.2 Zones

Art. 102 - Les zones

- 1) La zone est constituée par une fraction de territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées d'utilisation.
- 2) Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan d'affectation des zones qui fait partie intégrante du règlement des constructions.

Art. 103 - Zone à aménager

- 1) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles nécessitent des aménagements préalables obligatoires: plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, remembrement parcellaire, plan d'alignement, etc.
Les objectifs et principes d'aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés à ce règlement.
- 2) L'aménagement permet l'utilisation des terrains conformément au règlement de zones, au plan directeur et aux plans des réseaux d'équipement.
- 3) Le projet d'aménagement doit être soumis à l'approbation du conseil municipal qui fixe la procédure à suivre.
- 4) L'aménagement est entrepris par les particuliers à leurs frais ou par la commune, avec ou sans appel à participation des propriétaires.
- 5) Lorsque l'aménagement est terminé, le conseil municipal peut décider de l'ouverture de la zone partiellement ou en totalité.
- 6) Cahiers des charges plan aménagement détaillé (PAD)
 - PAD 1 - secteur « CHATEAU-VIEUX »
 - PAD 2 - secteur « GARE NORD »
 - PAD 3 - secteur « BUGNON »
 - PAD 4 - secteur « PLACE D'ARMES »
 - PAD 5 - secteur « PLANTAUD »
 - PAD 6 - secteur « TRONCHET »
 - PAD 7 - secteur « FARE »
 - PAD 8 - secteur « ILETTES SUD-EST »
 - PAD 9 - secteur « ILETTES – CHAMP BERNARD – FRENEYS
Carrières FAMSA-LOSINGER»
 - PAD 11 - secteur « VERS LE NANT DE CHOEX »
 - PQ 12 - secteur « COPPET - TROLLIETTA »
 - PAD 13 - secteur « SEMILLES »
 - *PAD 14 - secteur « VALLON DE THEY » - en cours d'étude*
 - PAD 15 - secteur « SUR LES LAPIAZ - PLANIE SUPERIEURE »
 - PAD 16 - secteur « SUR LES LAPIAZ - PLANIE INFERIEURE »
 - *PAD 17 - secteur « GIOVANOLA - CLOS-DONROUX » - en cours d'étude*
 - *PAD 18 - secteur « LES TARDYS » - en cours d'étude*

Les cahiers des charges sont détaillés dans les annexes 4 du RCCZ.

Art. 104 - Zone réservée

- 1) Lorsqu'une adoption d'un plan d'affectation, d'un PAD ou d'un PQ est nécessaire, la commune peut prévoir une zone réservée dans un territoire exactement délimité. A l'intérieur de cette zone rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision ou l'établissement du plan.
- 2) Une zone réservée peut être décidée par le conseil municipal pour une durée de deux ans. Le délai peut être prolongé par le conseil général jusqu'à un maximum de 5 ans

4.3 Zones à bâtir

Art. 105 -Zones à bâtir

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en:

	<u>Abréviation</u>	<u>sensibilité au bruit</u>
- zone centre	CA	DS = III
- zone habitation collective avec plan spécial	R9	DS = II

- zone habitation collective A	R8	DS = II
- zone habitation collective B	R7	DS = II ou III
- zone habitation collective C	R6	DS = II
- zone habitation individuelle dense	R4	DS = II
- zone habitation individuelle plaine	R3	DS = II ou III
- zone habitation individuelle coteau A	R2	DS = II
- zone habitation individuelle coteau B	R1	DS = II
- zone habitation individuelle montagne	M1	DS = II
- zone mixte	AM	DS = III
- zone mixte E (<i>Hôtellerie, tourisme</i>)		<i>DS = III</i>
- zone industrielle	A1	DS = IV
- zone artisanale	A2	DS = III
- zone grands commerces	A3	DS = III
- zone d'installations publiques et semi-publiques d'intérêt général – grands parkings	A4	DS = III
- zone mixte artisanale publique	AP	DS = IV
- zone de constructions et installations publiques	ZCIP	DS = II ou III
- secteur entrée principale de ville	SEPV	DS = III

Pour la réglementation des constructions dans chaque zone et secteur, ainsi que les degrés de sensibilité au bruit, voir tableau du règlement des zones à bâtir (annexe 1).

Art. 106 - Zone centre - CA

- 1) Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- 2) Cette zone est destinée, d'une part, à renforcer le centre ville et, d'autre part, à maintenir le caractère existant de la vieille ville. Sont encouragés la protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes.
- 3) Les constructions nouvelles, les transformations et les reconstructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes (hauteur, aspect extérieur, forme des toits, choix des matériaux, couleurs, etc).
- 4) Les constructions nouvelles et les transformations ne doivent pas créer des états de fait préjudiciables à l'hygiène et la sécurité.
- 5) Le rez-de-chaussée des immeubles est destiné aux activités secondaires et tertiaires. Par conséquent, une affectation en commerces, bureaux, artisanat ou services de ce niveau est obligatoire afin de favoriser l'équipement du centre ville et de valoriser l'usage de l'espace public. Sauf dans des cas d'exception justifiée, l'utilisation en logement des immeubles se développera sur les étages supérieurs.
- 6) L'aménagement et l'entretien des terrains privés, compris entre la façade des bâtiments et la voie publique, est du ressort et à la charge des propriétaires. Ces aménagements devront être approuvés obligatoirement par le Conseil municipal, qui pourra déterminer leur opportunité en fonction de ses impératifs d'aménagement de l'espace public. Il peut être exigé l'adaptation d'aménagements existants, notamment lors de travaux de transformations ou d'agrandissements d'immeubles ou lors de travaux d'aménagements des espaces publics entrepris par la commune. Peuvent être, notamment, imposés : le traitement des surfaces, leur niveau, les plantations, le mobilier urbain, l'éclairage ainsi que les équipements particuliers tels que parcs ou abris pour vélos.

- 7) Pour les secteurs situés à l'Est, soit entre l'axe des rues de Venise, du Midi et du Crochetan d'une part, et la petite ceinture d'autre part, le nombre de niveaux est porté à cinq, plus attique ou comble. La réalisation de toiture plate est admise. La hauteur maximale à la corniche ou à la sablière est de 16.00 m, celle au faîte est de 19.00 m.
- 8) Pour les projets d'urbanisation d'îlots, le dimensionnement des cours intérieures de ceux-ci, devra tenir compte uniquement des prescriptions de police du feu, pour l'écartement des façades de chaque corps de bâtiment constituant l'îlot urbain. Ainsi, sont considérées comme façades frontales, les élévations donnant pour le périmètre extérieur des constructions

Art. 107 - Zone mixte d'habitation collective dense, commerciale et administrative avec plan de quartier – R9

- 1) Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire ne provoquant pas de nuisances pour le voisinage.
- 2) Dans cette zone l'établissement et l'approbation de plans spéciaux sont obligatoires avant l'octroi de toute autorisation ponctuelle de bâtir.
- 3) Les activités tertiaires devront être contenues dans les étages inférieurs des immeubles, l'utilisation en logement étant favorisée dans les niveaux supérieurs. Une affectation en commerces/bureaux ou services est obligatoire au rez-de-chaussée afin de favoriser le rapport des constructions aux espaces urbains et de valoriser l'usage de l'espace public.
- 4) L'aménagement et l'entretien des terrains privés, compris entre la façade des bâtiments et la voie publique, est du ressort et à la charge des propriétaires. Ces aménagements devront être approuvés obligatoirement par le Conseil municipal, qui pourra déterminer leur opportunité en fonction de ses impératifs d'aménagement de l'espace public. Il peut être exigé l'adaptation d'aménagements existants, notamment lors de travaux de transformations ou d'agrandissements d'immeubles ou lors de travaux d'aménagements des espaces publics entrepris par la commune. Il peut être, notamment, imposé le traitement des surfaces, leur niveau, les plantations, le mobilier urbain, l'éclairage ainsi que les équipements particuliers tels que parcs ou abris pour vélos.

Art. 108 - Zone habitation collective A – R8

- 1) Cette zone est destinée aux habitations collectives.
- 2) Elle est aussi destinée aux commerces et services de proximité. Les hôtels et les activités des secteurs économiques à prédominance tertiaire tels que bureaux, cabinets, commerces, expositions, etc, faiblement gênantes sont autorisées.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 109 - Zone habitation collective B – R7

- 1) Cette zone est destinée aux habitations collectives.
- 2) Elle est aussi destinée aux commerces, services de proximité et aux hôtels.
- 3) Les activités des secteurs économiques à prédominance tertiaire tels que bureaux, cabinets, expositions, etc, faiblement gênantes et compatibles avec l'habitation peuvent être tolérées.
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 110 - Zone habitation collective C – R6

- 1) Cette zone est destinée aux habitations collectives.
- 2) Les commerces et services de proximité ainsi que les hôtels sont autorisés. Les activités tertiaires faiblement gênantes, compatibles avec l'habitation, peuvent être tolérées.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 111 - Secteur entrée principale de ville – SEPV

Entrée Sud

1. L'entrée Sud de la ville se situe sur l'axe du Simplon. Celle-ci doit être structurée afin d'aboutir à l'aménagement d'un espace cohérent.
2. Dans ce secteur, un espace vide de 40,00 m entre alignements, soit 20,00 m à l'axe de la voie principale de circulation, devra être préservé afin d'aménager deux contre-allées et des places de stationnement. Les façades des rez-de-chaussée des constructions ne peuvent en aucun cas être bâties à l'intérieur de l'alignement de 40.00 m, celles des étages pouvant être construites en retrait des rez-de-chaussée (voir annexe 3).
3. Les rez-de-chaussée des immeubles doivent être affectés soit en surfaces commerciales générant un important trafic véhicule et nécessitant de grandes surfaces telles que par exemple magasin de meubles, soit des activités artisanales moyennement gênantes pour l'habitat voisin. Sont exclus le groupement de commerces aboutissant à des centres d'achat et l'installation de complexes ou groupement de services.
4. Tout projet de construction devra prendre en compte la réalisation de la contre-allée et l'aménagement des places de parc s'y rattachant, étant précisé que celles-ci doivent être affectées au secteur d'activité du projet. Cet aménagement urbain incombe au bénéficiaire de l'autorisation de construire.
5. Ce secteur a une affectation mixte habitation / activité avec un pourcentage d'habitation de 40 % maximum. Le degré de sensibilité est fixé à DS III.
6. Ce secteur n'est pas soumis aux dispositions de l'article 50 concernant les espaces libres.
7. Pour le surplus, voir les prescriptions de la zone concernée.

Entrée Nord

L'entrée Nord de la ville se situe sur l'axe avenue de France / route de Collombey. Pour ce secteur des prescriptions particulières seront dictées par le Conseil municipal en fonction de la particularité du site, de la nature du projet et de l'ensemble des contraintes à résoudre. Ces projets feront l'objet de l'établissement de plans spéciaux au sens des articles 36 et 37 du présent règlement.

Art. 112 - Zone habitation individuelle dense – R4

- 1) Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées ou collectives.
- 2) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 113 - Zone habitation individuelle plaine – R3

- 1) Cette zone est destinée aux habitations individuelles ou groupées.
- 2) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 114 - Zone habitation individuelle coteau A – R2

- 1) Cette zone est destinée aux habitations individuelles ou groupées.
- 2) Les commerces et services de proximité ainsi que les hôtels sont autorisés. Les activités tertiaires faiblement gênantes et compatibles avec l'habitation peuvent être tolérées.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 115 - Zone habitation individuelle coteau B – R1

- 1) Cette zone est destinée aux habitations individuelles.
- 2) Les commerces et services de proximité ainsi que les hôtels sont autorisés. Les activités tertiaires faiblement gênantes et compatibles avec l'habitation peuvent être tolérées.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 116 - Zone habitation individuelle montagne – M1

- 1) Cette zone est destinée aux habitations individuelles à caractère secondaire.
- 2) Les commerces, y compris restaurants et hôtels, et les activités liés aux services touristiques sont autorisés.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 116.1 - Zone mixte – AM

- 1) Cette zone est destinée aux activités commerciales, artisanales, aux centres administratifs et techniques, ainsi qu'aux hôtels.
- 2) Il est possible d'aménager quelques logements dans les niveaux supérieurs des constructions spécifiques, selon les activités décrites sous chiffre 1.
- 3) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 116.2 - Zone mixte E (Hôtellerie-tourisme)

- 1) *Cette zone est destinée aux structures hôtelières et touristiques, ainsi qu'aux infrastructures sportives et de loisirs à caractère public.*
- 2) *Elle peut accueillir des commerces et des logements de service en relation directe avec l'activité principale, hôtelière ou touristique.*
- 3) *Sont exclus le groupement de commerces aboutissant à des centres d'achat et d'installation de complexes ou groupement de services.*
- 4) *Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=III.*
- 5) *Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.*

Art. 116.3 - Zone mixte artisanale publique - AP

- 1) *Cette zone est destinée à un terminal de transports combiné, aux entreprises industrielles et artisanales privées ou publiques, ainsi qu'à une surface de stationnement. Ces affectations doivent avoir une liaison étroite avec des activités industrielles ou artisanales liées au site chimique ou au terminal de transport combiné.*

- 2) *Constructions autorisées : le terminal de transport combiné, les entreprises et les industries de catégorie A, B et C, selon l'art. 101 RCCZ. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.*
- 3) *Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.*
- 4) *Dans les secteurs classés en zone à aménager, la nature et le degré de l'affectation ainsi que les prescriptions peuvent être précisés davantage par des cahiers des charges et/ou de plans d'aménagement détaillé figurant en annexe du présent règlement.*

Art. 117 - Zone industrielle – A1

- 1) Ces zones sont destinées aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales, cette dernière affectation devant avoir une liaison étroite avec des activités industrielles et/ou artisanales, ceci à l'exclusion de toute autre activité commerciale de besoin courant.
- 2) Constructions autorisées : les industries, les ateliers et les commerces de catégorie A, B et C selon l'art. 101 RCC. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.
- 3) Sont interdits : les ruraux nouveaux et les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une entreprise (maximum un logement de service autorisé par entreprise).
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.
- 5) Il est précisé que certains secteurs de cette zone, notamment Noyeraya et Ilettes, se situent dans des périmètres de crues et ce jusqu'à l'achèvement des travaux d'assainissement des cours d'eau concernés. Dans l'intervalle, il appartient au requérant de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de se protéger de risques d'inondation des rez-de-chaussée et niveaux inférieurs. De plus, les projets devront être dimensionnés et aménagés de façon à résister aux pressions dynamiques effectives ainsi qu'à la pénétration intempestive de l'eau et des gravats. L'observation de ces mesures est de la seule responsabilité du requérant et/ou du propriétaire de l'immeuble.

Art. 118 - Zone artisanale - A2

- 1) Cette zone est destinée aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales, cette dernière affectation devant avoir une liaison étroite avec des activités industrielles et/ou artisanales, ceci à l'exclusion de toute autre activité commerciale de besoin courant.
- 2) Constructions autorisées : les industries, les ateliers et les commerces de catégorie B et C selon l'art. 101 RCC. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.
- 3) Sont interdits : les ruraux nouveaux et les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une entreprise (maximum un logement de service autorisé par entreprise).
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Art. 119 - Zone grands commerces - A3

- 1) Cette zone est destinée aux grands commerces.
- 2) Constructions autorisées : les commerces de catégorie D* selon l'art. 101 RCC. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.

- 3) Sont interdits : les ruraux nouveaux et les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une entreprise (maximum un logement de service autorisé par entreprise).
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Article 120 Zone de constructions et d'installations publiques

- 1) Ces zones comprennent des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des constructions, aménagements et installations d'intérêt général.
- 2) La ZCIP A, niveau de sensibilité au bruit selon OPB II, est réservée pour:
 - des bâtiments publics tels que: églises, écoles, salles de réunion, administrations, hôpitaux, maison pour personnes âgées, etc.;
 - des aménagements publics tels que: places, places de jeux, terrains de sport, espaces de loisir, places de parc, cimetière, etc.;
- 3) La ZCIP B, niveau de sensibilité au bruit selon OPB III, est réservée pour:
 - des équipements publics: gares, salles de fêtes, dépôts TP, step, déchetterie, bâtiment de la police cantonale, construction de sécurité civile, etc.
 - des aménagements publics ou privés de grande fréquentation: centres sportifs, places de fêtes, grands parkings, etc.
- 4) La ZCIP C, niveau de sensibilité au bruit selon OPB III, est réservée pour des constructions et installations sportives selon le plan directeur communal du centre sportif.
- 5) La ZCIP D, niveau de sensibilité au bruit selon OPB III, est réservée pour l'aménagement de surface de détente destinée au public, permettant également la réalisation des constructions et des infrastructures s'y rapportant pour le développement de ce type d'activité.
- 6) La ZCIP E, niveau de sensibilité au bruit selon OPB III, est réservée pour des installations privées présentant un intérêt important pour la collectivité, notamment usines électriques, conduites forcées, etc.
- 7) La ZCIP R, niveau de sensibilité au bruit selon OPB III, affectée pour le moment à des constructions et installations sportives, est réservée pour la promotion d'un ensemble de constructions présentant un intérêt important pour l'économie locale.
- 8) Ces terrains feront l'objet, au besoin et en temps opportun, d'une demande d'expropriation, conformément à la législation en vigueur.
- 9) Le conseil municipal n'autorisera sur ces terrains aucune construction, reconstruction ou entretien allant à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement.

Art. 121 - Zone inculte

- 1) Cette zone n'est pas destinée à la construction, elle est constituée de terrains rocheux, éboulis, etc.
- 2) Une éventuelle utilisation de ces terrains doit faire, au préalable, l'objet d'une étude spécifique aboutissant, en premier lieu, à une modification d'affectation moyennant le respect de prescriptions particulières aux différents sites, édictées par l'autorité compétente.
- 3) Aucune autorisation de construire relative à des bâtiments ou installations ne peut être délivrée dans cette zone. Seule la CCC est compétente pour décision formelle, sur préavis de la commune.

Art. 122 - Zones provisoirement non affectées

- 1) Cette zone comprend des terrains qui ne bénéficient pas d'une affectation définie étant donné que des études ou des travaux particuliers doivent être entrepris dans ou à proximité de ces périmètres.
- 2) Pour le détail, les secteurs concernés sont :
 - zones d'exploitation et d'extraction de matériaux
 - secteur de gravière et stockage de matériaux (SAGRO), zone industrielle Sud du Boeuferrant,
 - secteur de gravière des Mangettes
- 3) Aucune autorisation de construire relative à des bâtiments ou installations d'exploitation nouvelle ne peut être délivrée jusqu'à définition d'une affectation spécifique pour chacun des secteurs sous ch. 2. L'autorité communale peut cependant traiter les objets de moindre importance en relation directe avec le bâti existant, étant précisé que la décision finale sera du ressort de la CCC.

Art. 123 - Constructions hors zone à bâtir

- 1) Dans les zones non affectées à la construction, seules sont autorisées les constructions dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré ou dont l'emplacement est imposé par leur destination, conformément à la législation cantonale et fédérale en la matière.
- 2) L'étude et la réalisation des équipements doivent être approuvés par le conseil municipal. Ces réseaux doivent s'intégrer d'une façon rationnelle aux réseaux principaux fixés par la commune. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés. Les frais sont entièrement à la charge du propriétaire.

Art. 124 - Zones agricoles

- 1) Ces zones comprennent les terrains affectés en priorité à l'agriculture. On distingue :
 - la zone agricole I plaine : terrains particulièrement aptes à l'agriculture; les surfaces d'assolement imposées par la Confédération sont répertoriées dans cette zone et sur le plan général 1:10'000 des affectations des zones.
 - la zone agricole II montagne : surfaces agricoles utilisées dans l'intérêt général;
 - la zone agricole protégée (voir art. ci-après).
- 2) La zone agricole I (productive) comprend des terrains particulièrement aptes à l'agriculture. Elle est affectée aux grandes cultures et à l'arboriculture.
- 3) La zone agricole II (d'intérêt général) comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole du sol. La zone agricole II s'étend aux alpages. Les cultures traditionnelles, leur localisation et les îlots de verdure doivent être conservés.
- 4) Dans cette zone, les constructions et installations non conformes à la zone peuvent être autorisées si elles servent à assurer l'existence de la population paysanne et de ses auxiliaires, permettent la viabilité de l'exploitation et satisfont les besoins liés à cette exploitation, conformément aux prescriptions des lois cantonale et fédérale sur l'aménagement du territoire.
- 5) Degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS= III.

Art. 125 - Zones agricoles protégées

- 1) Certains secteurs du plan d'aménagement local définissent des zones agricoles protégées. Ces zones comprennent les terrains agricoles qu'il y a lieu de préserver pour leur qualité particulière (art. 16 LAT) ou leur cachet (art. 17 LAT).

- 2) Aucune construction ne peut être érigée, hormis les installations et les équipements indispensables à leur exploitation.
- 3) Des contributions écologiques peuvent être attribuées aux exploitants des terrains pour le maintien, à long terme, des valeurs naturelles et paysagères du paysage rural traditionnel (voir législation cantonale y relative)
- 4) Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=III.

Art. 126 - Zones de protection de la nature

- 1) Ces zones comprennent les terrains qu'il y a lieu de préserver ou de restaurer en tant que biotope pour des espèces spécialisées et rares, ou en tant que formation présentant un intérêt géologique ou paysager exceptionnel.
- 2) La conservation des biotopes, des espèces et des formes caractéristiques du relief doit être assurée par des mesures d'entretien et de remise en état. Toute modification, même mineure, de l'état des lieux dans un autre but est interdite.
- 3) La commune élabore un cahier des charges de gestion des zones classées d'importance communale (voir annexes).
- 4) Ultérieurement, en fonction de la législation cantonale, la commune pourra élaborer un règlement spécifique
- 5) Les constructions nouvelles sont interdites.
- 6) Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=III.
- 7) Zone de protection de la nature classée d'importance cantonale
 - PN 1 Carrière de la Lapia (partiellement)
- 8) Zones de protection de la nature classées d'importance cantonale
 - PN 2 Rhône : cours d'eau et berges
 - PN 3 Canal des Mangettes : cours d'eau et berges
 - PN 4 Gouille des Mangettes : zone nature
 - PN 5 Nant des Ilettes : cours d'eau et berges
 - PN 6 dépotoirs des Ilettes et Noyeraya : zone humide
 - PN 7 Gouilles des Ilettes : zone humide
 - PN 8 Montagne de l'Hiver (région de Chésery)
- 9) Zones de protection de la nature d'importance communale
 - PN 10 Nant de Choëx : cours d'eau et berges
 - PN 11 La Vièze : cours d'eau et berges
 - PN 12 Massillon : zone humide
 - PN 13 Bertolenge : zone humide
 - PN 14 Savoireux : zone humide
 - PN 15 Cerniers : zone humide
 - PN 16 Gouille de Valerette : zone humide
 - PN 17 Talus de chemin de fer
 - PN 18 Gouille des Mangettes.

Art. 126a - Zones de détente et de protection des rives

- 1) Cette zone a pour objectif de favoriser le développement de la nature et le contact du public avec celle-ci.
- 2) Aucune construction n'est autorisée, hormis celles compatibles avec les objectifs de la zone, telles que, notamment, ponts, passerelles, pontons en bois, points d'observation et sentiers pédestres.
- 3) Le degré de sensibilité DS III est attribué à cette zone.
- 4) Les principes d'aménagement et de gestion sont fixés dans un cahier des charges annexé à ce règlement.

Art. 127 - Zones de protection du paysage

- 1) Ces zones comprennent les terrains utilisés à des fins économiques qui présentent un intérêt particulier du point de vue culturel, paysager, écologique ou comme site de détente et qui ne sont classés ni en zone de protection de la nature, ni en zone agricole protégée.
- 2) L'intérêt culturel, paysager, écologique et la fonction de détente doivent être conservés, voire restaurés, par une modération et une adaptation des activités d'exploitation. Pour ce qui concerne le moyen terme, on procédera par concepts d'aménagement et de gestion, définissant les moyens de respecter l'équilibre entre toutes ces fonctions, plutôt que par des restrictions ponctuelles.
- 3) Seules sont autorisées les constructions dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré, conformément à la législation cantonale et fédérale en la matière. Dans la mesure où les impératifs techniques le permettent, l'implantation précise ainsi que la forme et les dimensions des bâtiments pourront être imposées pour des motifs paysagers et écologiques.
- 4) Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=III.
- 5) Zones de protection du paysage classées d'importance nationale
 - PP 1 Pierre à Muguet : blocs erratiques
 - PP 2 Ensemble de blocs erratiques et forêt environnante
 - PP 3 Pierre des Marmettes
 - PP 4 Blocs erratiques isolés
- 6) Zone de protection du paysage classée d'importance cantonale
 - PP 5 Montagne de l'Hiver et Vallon de They
- 7) Zones de protection du paysage classées d'importance communale
 - PP 6 Colline de Château-Vieux
 - PP 7 Valerette : pâturages d'altitude

Art. 128 - Secteurs archéologiques

- 1) Les secteurs archéologiques sis sur le territoire communal sont identifiables sous deux catégories selon le détail suivant :
 - secteurs de protection archéologique, situés sur le coteau de Choëx;
 - secteurs à risque archéologique, situés sur la plaine et le coteau de l'hôpital.
- 2) Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, de transformer, etc., affectant le sous-sol, il doit être mentionné que la parcelle se trouve dans un tel secteur de protection.
- 3) Dans les secteurs archéologiques de protection du coteau de Choëx, des sondages, voire des fouilles (si ces derniers s'avèrent positifs), doivent être exécutés avant tout travail de terrassement. Selon l'article 724 du Code Civil suisse, le propriétaire est tenu d'y permettre ces recherches. La commune transmettra le dossier pour préavis au service cantonal compétent par l'intermédiaire du secrétariat cantonal des constructions. Les travaux autorisés ne pourront débuter que dès l'octroi du permis communal de bâtir. Ce dernier sera délivré sur la base du rapport du service cantonal compétent, après exploration du sous-sol en cas de présence de vestiges archéologiques.
- 4) Dans les secteurs à risque archéologique, la direction des travaux et le propriétaire informeront le service cantonal compétent au moins une semaine avant le début des travaux de terrassement, de manière à ce qu'une surveillance puisse être organisée. Toute découverte d'éléments particuliers lors des travaux de terrassement devra être signalée au service cantonal compétent par la direction des travaux et le propriétaire du terrain. La poursuite des travaux ne pourra alors s'opérer que sur l'autorisation du service cantonal compétent.
- 5) L'autorité communale est tenue d'informer le service cantonal compétent de tous les travaux envisagés dans les secteurs en zone archéologique et affectant le sous-sol (construction diverses, tranchées pour la pose de conduites d'égouts, de gaz, d'électricité, d'eau, fouilles pour la construction d'immeubles,

de routes, etc.) pour autant que ceux-ci ne fassent pas l'objet d'une demande d'autorisation de construire paraissant obligatoirement dans le bulletin officiel et transmise à tous les services concernés.

En cas de découvertes archéologiques fortuites sur le territoire communal, le service cantonal compétent doit être informé dans les meilleurs délais par tous ceux qui en ont connaissance et, notamment, par l'administration communale.

- 6) En cas d'interdiction de construire, le propriétaire pourra exiger, par le canton, l'achat du terrain ou une indemnité à fixer, conformément à la législation sur les expropriations.

Art. 129 - Zone de détente, sports et loisirs

- 1) Cette zone comprend des terrains propres aux activités sportives et récréatives tels que ski de piste, ski de fond, delta, parapente, pêche, etc. et que la commune entend préserver pour ce mode d'utilisation.
- 2) Dans cette zone, toute construction, aménagement ou plantation de nature à gêner la libre utilisation des terrains sont interdites (bâtiment, murs, clôtures, haies etc.). Des aménagements (épierrage, débroussaillage, petits terrassements,...) peuvent être effectués par la société exploitante après avis aux propriétaires.
- 3) Les propriétaires qui subissent des dommages sont indemnisés par la société exploitante selon barème ad hoc approuvé par le conseil municipal.
Les clôtures indispensables pour l'exploitation des terrains seront d'un modèle facilement démontable. Le fil de fer barbelé est interdit.
- 4) Sous réserve de la préexistence de volumes bâtis à même d'accueillir les infrastructures nécessaires (sanitaires, cuisines, séjours, etc), le camping rural, composé d'installations démontables et éphémères, peut être autorisé par le conseil municipal pour le secteur au lieu-dit "Les Cerniers", et par la Commission Cantonale des Constructions pour le secteur au lieu-dit "Jeur Plan", selon l'article 2, ch. 1 et 2, let. f) de la loi sur les constructions. Aucune modification, construction et amélioration des accès existants, ni entretien hivernal ou supplémentaire, ne peut être exigé pour desservir les secteurs de campings ruraux aux lieux-dits "Les Cerniers" et "Jeur Plan". De plus, l'aménagement des équipements techniques des secteurs de campings ruraux, soit des travaux de transformation et d'assainissement des constructions existantes, devra prendre en compte l'ensemble des exigences permettant un traitement adéquat des effluents (égouts, eaux usées, eaux claires).
- 5) Le camping rural, au sens du plan directeur cantonal pour les secteurs "Les Cerniers" et "Jeur Plan", consiste en des installations qui doivent être démontables et éphémères en vue d'assurer la restitution exacte de l'état antérieur après leur exploitation.
Ces aménagements devront respecter les caractéristiques du site et ne pas altérer substantiellement la topographie et l'aspect du terrain naturel. Demeurent réservées la loi, l'ordonnance et la directive fédérale en matière de protection des eaux.
Les terrains libres de constructions, d'installations et d'aménagements aux lieux-dits "Les Cerniers" et "Jeur Plan" seront entretenus afin de conserver le caractère agricole de montagne.
- 6) L'aménagement et l'exploitation aux lieux-dits "Les Cerniers" et "Jeur Plan" du camping rural doit respecter la libre circulation des promeneurs sur le tracé des passages publics, sur les chemins de randonnée pédestre, ainsi que sur les parcours de ski de fond selon les plans approuvés et homologués.
- 7) Pour le secteur "Les Cerniers", d'une surface de 2 ha, attenant à la zone à bâtir, le conseil municipal est l'autorité compétente pour autoriser la rénovation et/ou la transformation des bâtiments existants, ainsi que les installations et les aménagements démontables destinés au camping rural.
Pour le secteur "Jeur Plan", d'une surface de 1 ha, non attenant à la zone à bâtir, la Commission Cantonale des Constructions est seule compétente pour

autoriser la rénovation et/ou la transformation des bâtiments existants, ainsi que les installations et les aménagements démontables destinés au camping rural.

- 8) La détermination du nombre d'unités d'hébergement éphémères en camping rural est de la compétence du conseil municipal pour le secteur "Les Cerniers", d'une surface de 2 ha, attenant à la zone à bâtir.
La détermination du nombre d'hébergements éphémères en camping rural est de la compétence de la Commission Cantonale des Constructions pour le secteur "Jeur Plan", d'une surface de 1 ha.
Cette détermination du nombre d'unités d'hébergement et leurs gabarits sera évaluée par l'autorité compétente au cas par cas, selon la pertinence socio-économique et environnementale des projets présentés dans les secteurs aux lieux-dits "Les Cerniers" et "Jeur Plan".

Art. 129bis - Zone équestre

- 1) Cette zone comprend des terrains destinés à la pratique du sport équestre et à sa formation ainsi qu'aux activités, constructions et installations, en relation étroite avec celles-ci.
- 2) Cette zone est régie par un plan d'aménagement détaillé (PAD), dont le(s) périmètre(s) figure(nt) sur le plan d'affectation des zones (PAZ).
- 3) La réglementation du PAD y relatif régit cette zone.
- 4) Le degré de sensibilité est fixé à DS II.

Art. 130 - Zone d'exploitation et de dépôt de matériaux

- 1) Cette zone comprend des terrains affectés à l'extraction ou au dépôt de matériaux.
- 2) L'utilisation de cette zone ne peut se faire que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé prévoyant les étapes d'exploitation et la remise en état des lieux.
- 3) Ce plan peut prévoir des installations provisoires de traitement et de recyclage et des emplacements d'entreposage provisoire de matériaux.
- 4) Le degré de sensibilité au bruit selon OPB est DS=IV.

Art. 131 - Aire forestière

- 1) L'aire forestière comprend les terrains affectés à la forêt. Elle est régie par la législation spéciale en la matière.
- 2) Pour les constructions, une distance de 10 m. à la lisière doit être respectée.

Art. 132 - Zones de danger

- 1) Les zones dangereuses figurent sur le plan de zone à titre indicatif.
- 2) Périmètre de danger élevé (périmètre indiqué en rouge)
Aucune construction n'est autorisée dans le périmètre qui est, d'expérience, exposé à un danger élevé ou qui est de manière prévisible menacée par un tel danger, si son implantation est de nature à mettre en péril des personnes, des animaux et d'autres biens importants. Seule une expertise géologique et/ou hydrologique de l'ensemble du périmètre permettra à l'autorité cantonale compétente de libérer éventuellement des secteurs pour la construction à des conditions qui seront fixées par cette dernière.

3) Périmètre de danger moyen (périmètre indiqué en bleu)

Il s'agit d'un périmètre où le degré des connaissances géologiques et hydrologiques démontre qu'un danger réel existe mais qu'il peut être atténué de façon acceptable par des mesures constructives.

D'une façon générale, dans ce périmètre, à défaut ou en complément de mesures de protection collectives, tout nouveau bâtiment ou transformation de bâtiment, tendant à augmenter la capacité habitable doit :

- en matière de glissement de terrain ou phénomène assimilé, être connecté à un réseau de canalisation d'égout et d'eaux pluviales. Ce dernier point est valable aussi pour les accès ;
- en matière de chute de pierres, lave torrentielle, inondation ou phénomène assimilé, être dimensionnée et aménagée de façon à résister aux pressions dynamiques effectives ainsi qu'à la pénétration intempestive de l'eau et des gravats.

Dans ce périmètre, les mesures constructives suivantes doivent être mises en œuvre sous l'entière responsabilité du propriétaire de l'immeuble :

- En matière de glissement de terrain ou phénomène assimilé :
 - a) le bâtiment doit être construit sur radier général avec le premier rigide en béton armé ;
 - b) les eaux superficielles, collectées par le toit, route d'accès et autres surfaces imperméables, ainsi que les eaux souterraines (ceinture drainante) doivent être évacuées jusqu'au collecteur communal ;
 - c) lors de la construction, les travaux doivent être effectués en respectant le plan de sécurité édicté par les normes SIA 160 et 191 ;
 - d) en matière de chute de pierres, lave torrentielle, inondation ou phénomène assimilé, le bâtiment ou la transformation projetée doit se trouver dans une zone à bâtir déjà construite et, notamment, déjà protégée par des ouvrages collectifs.

4) Périmètre de danger faible

En matière de glissement de terrain ou phénomène assimilé, les mesures constructives exigées ci-dessus sont, en principe, applicables dans ce périmètre pour toute construction d'un volume égal ou supérieur à 700 m³ SIA. Toutefois, sur la base d'une expertise géologique, le requérant peut demander d'y déroger.

En matière de chute de pierres, lave torrentielle, inondation, ou phénomène assimilé et sur requête des instances cantonales, le requérant joindra à la demande d'autorisation de construire une proposition de mesures de protection individuelles (écran, mur amont renforcé, diminution des ouvertures, aménagements intérieurs et extérieurs, etc) qui seront établies en fonction de la position et de l'orientation de l'objet par rapport à l'origine du danger.

Art. 133 - Protection des eaux

- 1) Les périmètres et zones de protection déterminent, à titre indicatif, les terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas perturber la qualité des eaux utilisées pour l'alimentation. Ces périmètres sont régis par les lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux.
- 2) Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones et périmètres doivent être soumis au Service de la protection de l'environnement et se conformer aux normes fédérales relatives à la protection des captages (instructions pratiques de l'office fédéral de la protection de l'environnement).
- 3) Les zones sont divisées en 3 secteurs :
 - zone SI (zone de captage). Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y est interdite. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage;

- zone SII (protection rapprochée). Toute construction et installation y est interdite. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées;
 - zone SIII (protection éloignée). La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions de type artisanal ou industriel, dangereuses pour la protection des eaux, y sont interdites. La plupart des activités agricoles y sont autorisées.
- 4) A l'intérieur des zones et périmètres de protection des eaux, il appartient au requérant d'une autorisation de démontrer que son projet est conforme avec les exigences relatives à la protection des captages.

Art. 134 - Zone d'affectation différée

- 1) Cette zone comprend des terrains qui n'ont pas encore été affectés à une utilisation particulière.
- 2) La réglementation de la zone agricole est applicable.

Art. 134bis - Zone de chauffage à distance

- 5) Le périmètre de la zone de chauffage à distance détermine, à titre indicatif, les terrains sur lesquels une obligation de raccordement au chauffage à distance est faite.
- 6) Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones et périmètres sont soumis à l'application du règlement communal sur le chauffage à distance.
- 7) Il en est de même pour tout projet de modification importante d'installation existante de chauffage, ceci dans le but de rationaliser les consommations d'énergie sous l'angle de critères de développement durable.

5. Dispositions transitoires et finales

Art. 135 - Constructions existantes

- 1) Les constructions ou installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues et modernisées, transformées ou agrandies, pour autant que les travaux n'engendrent pas une aggravation de leur non-conformité au droit. Cependant, la pose d'une isolation périphérique, sur des bâtiments existants est autorisée, même si les distances réglementaires aux limites sont insuffisantes.
- 2) Les constructions et installations non conformes aux nouvelles prescriptions ou aux nouveaux plans, ne doivent être adaptées que lorsque la loi ou le règlement communal le prévoit expressément, ou lorsque l'adaptation est imposée dans le but de préserver l'ordre public.

Art. 136 - Dérogation

- 1) Exceptionnellement, le conseil municipal, sous réserve du respect du droit des tiers et de l'intérêt public, peut déroger aux prescriptions du présent règlement, si l'application stricte des dispositions légales ne s'adapte pas aux conditions topographiques d'un terrain, à des options architecturales justifiées, à des contraintes établies dans le cadre de plans spéciaux et à la réalisation de mesures de compensation.

- 2) Une dérogation, d'un niveau au maximum par rapport à la norme prévue dans la zone, est possible et implique une dérogation correspondante de la hauteur.
- 3) Une dérogation au coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne peut être accordée (sauf pour les zones industrie et artisanat A1 et A2). Celle-ci est considérée comme une modification du plan des zones et de son règlement et doit, par conséquent, suivre la procédure correspondante, conformément à la loi cantonale.
- 4) Toutes dérogations peuvent être assorties de charges et conditions particulières, telles que servitudes ou mentions, susceptibles d'être inscrites au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière.

Art. 137 - Compensation des avantages

- 1) Par avantage, il faut entendre soit l'octroi de dérogations ou d'exceptions, soit l'adoption de plans spéciaux desquels il résulte une augmentation du volume bâti (augmentation de l'indice) ou des mesures exceptionnelles permettant de réaliser un projet particulier.
- 2) Tout avantage retiré d'une mesure d'aménagement doit, dans la règle, être compensé équitablement par celui qui en est le bénéficiaire. La compensation est faite, entre autres, par la prise en charge de tâches d'aménagement telles que:
 - réservation et aménagement d'espaces publics;
 - création d'espaces de verdure, places, équipements de quartier, etc.;
 - mesures de protection, d'entretien, de restitution ou d'aménagement du paysage.
- 3) Les modalités de la compensation sont réglées par des conventions de droit privé.

Art. 138 - Mentions au Registre foncier et servitudes

- 1) L'approbation de plans spéciaux ou l'autorisation de construire peut être assortie de charges et conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière ou comme servitudes.
- 2) La mention au R.F. peut notamment porter sur les éléments suivants:
 - restrictions touchant l'affectation d'un immeuble découlant de l'autorisation de construire (affectation du bâtiment, affectation d'un des niveaux ou d'une des pièces, résidence secondaire. etc.);
 - autorisation délivrée à titre précaire;
 - réserves, formulées dans le permis de bâtir, devant être portées à la connaissance des tiers (aménagement d'une partie du terrain en place de parc, place de jeux, espace vert, etc.).
- 3) Les servitudes, notamment de passage, de contiguïté, de distance à la limite, de hauteur, de non-bâtir, de canalisation, etc, sont constituées en faveur et à charge des parcelles concernées et, également, en faveur de la commune, laquelle peut ainsi garantir l'existence et le maintien des dites servitudes.

Art. 139 - Taxes, émoluments, avance de frais et indemnités

- 1) La commune prélève des émoluments séparés pour ses activités en matière de procédure d'autorisation de construire. Les tarifs de ces émoluments font l'objet d'un règlement séparé.
- 2) Les frais d'octroi ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge de requérant. Ces frais comportent les taxes basées sur les différents tarifs et autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, les

frais d'examen technique, les honoraires d'experts, les frais de port, de téléphone et de publication.

- 3) Les frais peuvent être mis à charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement infondés.
- 4) L'autorité communale peut, en tout temps, demander aux requérants et aux opposants, une avance de frais appropriée, en leur fixant un délai convenable et en les avisant qu'à défaut de versement, il ne sera pas entré en matière sur la demande d'autorisation de construire, respectivement sur l'opposition.
- 5) Suite à la réalisation d'un projet, la non obtention d'un label minergie, tout en ayant fait usage du bonus de densité au sens de l'article 97, ch. 2, RCCZ, donnera lieu au versement d'une indemnité en relation avec le coût de construction de l'ouvrage et le coût commercial actualisé de la valeur de la parcelle. Dans ce sens, l'indemnité sera constituée, d'une part, d'une somme correspondant à 10 % du prix de construction, auquel sera ajouté 4 fois le prix unitaire au mètre carré de la surface de terrain manquante, correspondant au dépassement effectif de la densité standard de la zone de construction concernée par le projet.

Art. 140 - Amendes

- 1) Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de Fr. 100.- à Fr. 200'000.- par cas, prononcées sur décision motivée du conseil municipal, sans préjudice des peines prévues par les lois ou les ordonnances cantonales et fédérales. Le montant d'amende se définit notamment sur la base du bénéfice économique illicite et sur la base des coûts provoqués par l'analyse et la régularisation de la situation, sur le plan administratif, par l'instance communale.
- 2) Celui qui désire contester cette décision doit adresser une réclamation écrite à l'administration communale dans les 30 jours dès sa notification. A défaut de réclamation, la décision devient exécutoire. Seule la décision prise sur réclamation peut faire l'objet d'un appel conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives.

Art. 141 - Recours

- 1) Toutes les décisions prises par le conseil municipal en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours, à partir de la notification de la décision. Les dispositions de la LPJA sont applicables.
- 2) Si les décisions de plusieurs autorités sont contestées, le recours au Conseil d'Etat est exercé conjointement.
- 3) Le recours n'a pas d'effet suspensif; celui-ci peut toutefois être ordonné d'office ou sur requête.

Art. 142 - Prescription

- ~~1) Les infractions se prescrivent par trois ans à compter dès l'instant où elles sont reconnues par l'autorité. Les amendes se prescrivent dans le même délai à compter du moment où le prononcé devient exécutoire.~~
- ~~2) La prescription relative aux infractions est interrompue par tout acte d'instruction et la prescription relative aux peines par tout acte d'exécution.~~
- ~~3) La prescription absolue intervient après six ans; pour les amendes prononcées annuellement, elle intervient après dix ans.~~

Les infractions se prescrivent par sept ans (art. 62 LC)

Art. 143 - Dispositions finales

- 1) Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.
- 2) A partir de cette date, toutes les dispositions communales antérieures de même portée sont abrogées et remplacées par le présent règlement.
- 3) Les plans d'aménagement homologués ci-dessous sont maintenus pour leur durée de validité, soit 10 ans après la date d'homologation, pour autant que leur exécution ait débuté dans les 5 ans à partir de leur entrée en vigueur, étant précisé que les dispositions de l'art. 38 sont applicables.
 - "Neyrouda" homologué le 16.09.1992;
 - "Trollietta" homologué le 02.02.1995, procédure de modification en cours;
 - "Coppet I" homologué le 14.02.1992, étude de modification en cours;
 - "Semilles" homologué le 02.12.1998;
 - "Cerniers" approuvé le 21/30.08.1995, modifié le 11.10.1999.