

COMMUNE DE CHIPPIIS

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

TABLE DES MATIERES

1	DISPOSITIONS GENERALES.....	1
2	PROCEDURE.....	2
	2.1 AUTORISATIONS A REQUERIR	2
	2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE	4
	2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE	8
	2.4 EXECUTION DES TRAVAUX	11
3	PLANS DE BASE	13
4	REGLEMENTS.....	17
	4.1 EQUIPEMENTS	17
	4.2 ALIGNEMENTS	20
	4.3 CONSTRUCTIONS EN LIMITE	22
	4.4 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS	24
	4.5 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES	27
	4.6 PUBLICITE	30
5	REGLEMENT DES ZONES	31
	5.1 DEFINITIONS DES MESURES	31
	5.2 LES ZONES	36
	5.3 DESTINATION DES ZONES	38
	5.4 REGLEMENT DE ZONE	40
6	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	41

1 DISPOSITIONS GENERALES

art. 1

a) Le présent règlement a pour but d'organiser la construction, afin :

BUT

- de garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol
- de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêts
- d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique
- d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics.

b) Il définit les droits et les devoirs des citoyens en matière de construction et d'utilisation du sol.

art. 2

a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales et fédérales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant.

BASES LEGALES

b) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

art. 3

a) Le Conseil communal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.

ORGANE
RESPONSABLE

b) Il délivre les permis de construire, sous réserve de l'approbation des instances cantonales, et les permis d'habiter dès que les conditions requises sont remplies.

c) Il peut être fait appel à une commission d'édilité et à des experts.

d) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil

art. 4

Les présentes dispositions sont valables pour l'ensemble du territoire de la commune.

RAYON
D'APPLICATION

2 PROCEDURE

2.1 AUTORISATIONS A REQUERIR

art. 5

Sont subordonnés à une autorisation de construire:

CONSTRUCTIONS
SOUISES A
AUTORISATION

a) Les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes.

b) Les démolitions totales ou partielles de constructions existantes.

c) Les autres constructions et installations telles que:

- les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.)
- les installations apparentes de chauffage ou destinées à capter l'énergie, les fours et les cheminées d'usine
- les antennes aériennes, les stations transformatrices et communicatrices extérieures à haute et basse tension
- les murs de soutènement, les murs et clôtures dont la hauteur dépasse 1,50 m., les rampes d'accès et les rampes d'escaliers
- les installations pour le traitement des eaux usées (STEP) des déchets et les fumières
- les serres et les silos agricoles et industriels.

d) Les décharges et les entreposages durables à ciel ouvert (notamment de matériaux de construction, fers, caisses, déchets artisanaux et industriels, de machines et véhicules hors d'usage), les expositions permanentes, etc.

e) L'aménagement de terrains de sport, de campings et de piscines.

f) Les installations de publicité.

g) Les modifications du sol naturel telles que:

- routes et autres ouvrages d'art privés,
- extraction de matériaux (carrières, gravières),
- tous 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, aménagement de pistes de ski, luge, bob, automobile, karting, motocross, trial...).

h) le changement d'affectation des bâtiments ou d'une partie importante d'un bâtiment.

art. 6

a) Est subordonnée aux mêmes autorisations de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations énumérées à l'art.5.

MODIFICATIONS

b) Sont en particulier réputées modifications importantes:

- la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification des façades, le choix d'une peinture de façades voyante, l'apport de matériaux voyants
- la modification des parties portantes d'une construction
- le changement d'affectation ayant un effet sur le calcul de l'indice d'utilisation du sol, l'alignement, l'affectation de la zone et les distances.

art. 7 Supprimé

art. 8

Ne sont pas soumis à autorisation de construire:

PROJETS NON
SOUIS A
AUTORISATION

a) Les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et des installations.

b) Les moyens d'équipement publics ainsi que leurs annexes se situant dans la zone routière conformément aux dispositions de la loi sur les routes, dans la mesure où ils ont fait l'objet d'un plan de route (approbation du projet selon la loi sur les routes nationales et des plans de routes selon la loi cantonale sur les routes).

c) Les constructions et les installations qui, à teneur de la législation fédérale, échappent à la souveraineté cantonale en matière de construction.

art. 9

L'obtention d'une autorisation de construire ne dispense pas le bénéficiaire de requérir d'autres autorisations prévues par la législation spéciale.

AUTORISATIONS
SPECIALES

2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE

art. 10

a) Avant de présenter les pièces prévues à l'article suivant, une demande de préavis relatif à l'implantation et au gabarit peut être soumise au Conseil communal.

Elle est accompagnée d'un dossier en 2 ex. comprenant le plan de situation et l'avant-projet à l'échelle 1:200 ou 1:100, représentant la silhouette de la construction.

b) Cette demande peut être soumise à une enquête publique, soit d'office, soit à l'instance des requérants.

c) Le préavis du Conseil communal, sur l'avant-projet, ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire.

PREAVIS

art. 11

La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil Communal sous forme de dossier plié au format normal A4.

PRESENTATION
DE LA DEMANDE

Elle comprend les documents suivants: nombre d'exemplaires

- | | |
|--|------|
| a> la formule ad hoc mise à disposition aux greffes municipaux. Elle doit être dûment remplie par le propriétaire du fonds et par le maître de l'ouvrage ou son mandant. | 7 ex |
| b> la formule communale | 2 ex |
| c> un extrait de la carte topographique au 1:25'000 comportant la mention de l'emplacement de projet par un point rouge | 7 ex |
| d> un extrait du registre foncier avec mention des servitudes et des restrictions de droit public | 7 ex |
| e> le plan de situation et les dossiers de construction | 7 ex |
| f> les autres documents mentionnés dans la formule ad hoc | 7 ex |

art. 12

Le plan de situation doit être établi sur une copie du plan de Registre foncier signée par le géomètre officiel et le(s) propriétaire(s) des fonds.

Il comportera les indications suivantes:

a) Les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, les noms et leurs propriétaires, les coordonnées, la surface du terrain et l'indice réglementaire d'utilisation du sol, s'il existe.

PLAN DE
SITUATION

- b) Les zones et les alignements approuvés selon les documents officiels en vigueur.
 - c) Les voies publiques avec leur désignation et les accès existants ou projetés et les parcs à voitures.
 - d) Les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension.
 - e) Les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune.
 - f) L'indication chiffrée des distances par rapport à la limite des voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux forêts et bosquets, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension.
 - g) Un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain sis en dehors des aménagements prévus pour la construction.
 - h) 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.
 - i) Les tracés de raccordement aux réseaux publics d'eau potable.
 - j) La position des bornes "hydrantes" les plus proches.
 - k) L'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie.
 - l) Les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès.
 - m) Les limites de forêts ainsi que les plantations existantes ou projetées.
- Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant le début des travaux.

art. 13

Les dossiers de construction comprennent :

DOSSIER DE
CONSTRUCTION

- a) Les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des matériaux et des installations, de la surface de plancher servant au calcul de la densité.
- b) Les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées; l'indication du sol naturel et du sol aménagé; la référence au point de repère de nivellement mentionné au plan de situation.

c) Toutes les façades cotées avec indications précises du sol naturel et du sol aménagé après la construction.

d) Les aménagements extérieurs avec les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès.

e) Lors de transformations, les plans de constructions existants seront colorés en gris, les démolitions en jaune et les ouvrages projetés en rouge; ils seront accompagnés d'un dossier photographique.

f) Lors de constructions contigües, l'amorce des bâtiments voisins sera indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façade; la constitution d'un dossier photographique est nécessaire.

Ces plans sont dessinés selon les règles de l'art, à l'échelle 1:100 ou 1:50, datés et signés par leur auteur et le maître de l'ouvrage.

art. 14

Sont à joindre à la demande :

DOCUMENTS
SPECIAUX

a) Pour les terrains de camping, les détails des aménagements extérieurs.

b) 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 ou de remise en état.

c) Pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières, les pièces et indications exigées par les autorités cantonales et fédérales en la matière.

d) Pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre.

e) Tous autres documents utiles à l'examen de la demande.

art. 15

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

DEROGATIONS

art. 16

a) Pour les projets de constructions importants ou présentant une situation particulièrement complexe, les autorités communales ou cantonale peuvent exiger d'autres

INDICATIONS
COMPLEMENTAIRES

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.

b) Les autorités communales et cantonales ont la faculté d'admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500 pour des projets de dimension exceptionnelle.

art. 17

a) Le Conseil communal et l'administration cantonale peuvent exiger la pose de gabarits pour indiquer la situation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée. Les gabarits doivent, notamment aux angles du bâtiment, indiquer la hauteur des façades (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).

GABARITS

b) Les gabarits seront maintenus jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet.

art. 18

a) La demande d'autorisation pour la pose de publicités doit être adressée au Conseil communal. Elle doit être accompagnée d'une maquette ou dessin coté, exécuté à une échelle suffisante à la compréhension du projet, indiquant les trois dimensions, les couleurs, la saillie dès le nu du mur, les scellements, etc.

PUBLICITE

b) La demande doit mentionner en outre :

- la largeur de la rue et du trottoir
- la hauteur dès le trottoir au point le plus bas de l'enseigne ou autre installation similaire
- les matériaux
- le système d'éclairage proposé s'il y a lieu.

2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE

art. 19

a) A la réception de la requête, l'autorité communale a l'obligation d'examiner si le dossier est exact et complet. le cas échéant, elle doit retourner les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités.

EXAMEN
FORMEL PAR
LA COMMUNE

b) L'autorité communale avertit sans délai le requérant lorsque le projet contrevient manifestement aux normes de droit public dont l'application lui incombe ou lorsqu'il ne peut être autorisé que grâce à une dérogation qui n'a pas été requise.

c) Si malgré cet avis l'intéressé maintient sa requête, la procédure est poursuivie.

art. 20

a) Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation sont mises à l'enquête publique par la commune durant 10 jours.

ENQUETE
PUBLIQUE

b) La publication a lieu par insertion dans le bulletin officiel et par affichage dans la commune. Elle contient :

- le nom du requérant
- la désignation exacte de la parcelle, le nom du propriétaire et la nature du projet
- l'indication des dispositions spéciales relatives à la construction de grands ensembles, plans de quartier, etc.
- l'indication que le projet comporte des dérogations
- l'indication du lieu et de la date du dépôt du dossier, de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition.

c) 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 communal.

d) 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. 21

a) Ont qualité pour faire opposition les personnes qui se trouvent lésées dans leurs intérêts légitimes par le projet déposé.

PROCEDURE
D'OPPOSITION

b) Les oppositions doivent être formulées par écrit et

adressées au Conseil communal sous pli chargé. Elles doivent être motivées. Le délai d'opposition est de 10 jours à partir de la date de la publication dans le Bulletin officiel.

c) Un représentant est désigné pour les oppositions collectives; à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant.

art. 22

a) 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. Elle peut, si nécessaire, consulter des spécialistes, ordonner des sondages, des essais de matériaux, des calculs statiques, des essais de résistance, ceci aux frais du requérant.

TRAITEMENT DE
LA DEMANDE

b) La procédure de traitement de la demande est réglée par la législation spéciale en la matière.

art. 23 supprimé

art. 24

a) Le maître de l'ouvrage est tenu de conformer ses travaux aux pièces et plans approuvés.

MODIFICATIONS

b) Si en cours de procédure ou après l'octroi de l'autorisation, le projet subit des modifications importantes, une nouvelle mise à l'enquête publique est nécessaire.

c) Dans ce cas, les travaux relatifs à ces modifications importantes ne peuvent être entrepris jusqu'à décision des autorités compétentes.

art. 25

a) L'autorisation de construire est valable trois ans à partir de son entrée en force. La construction doit être commencée dans ce délai.

DUREE DE
VALIDITE

La construction est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.

b) Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'un seul permis de bâtir, les constructions non réalisées après un délai de cinq ans doivent faire l'objet d'une nouvelle demande.

c) Les travaux doivent se poursuivre sans interruption jusqu'à leur achèvement. Lorsque les travaux sont suspendus depuis plus d'un an, le Conseil communal peut exiger l'achèvement ou 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.

art. 26

Pour couvrir ses frais effectifs, la Commune perçoit un émolument à payer par le maître de l'ouvrage au moment de la remise du permis de construire, selon tarif fixé par le Conseil communal (cf. art. 109).

EMOLUMENTS

2.4 EXECUTION DES TRAVAUX

art. 27

a) La mise en chantier n'est pas autorisée avant l'entrée en force de l'autorisation de construire cantonale et communale.

MISE EN
CHANTIER

b) Tout entrepreneur chargé d'une construction doit s'assurer que les autorisations ont été accordées.

c) A l'intérieur de l'agglomération ou pour des constructions en bordure de route, un plan d'aménagement du chantier doit être présenté.

art. 28

a) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale du Conseil communal et, le cas échéant, de l'Etat.

UTILISATION
DU DOMAINE
PUBLIC

b) La demande de permis de fouille, échafaudages, installations ou dépôts sur le domaine public doit être présentée sur la formule communale ad hoc.

c) Les travaux ne doivent pas débiter avant l'octroi du permis communal. Ils 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 communal pour l'exécution des travaux, le maintien de la circulation, la protection de toutes conduites, notamment d'électricité, d'eau et d'égouts, TV, etc... Il est responsable des conséquences de ses travaux et prend les dispositions de sécurité nécessaires.

d) Le Conseil communal 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

a) Le bénéficiaire du permis doit aviser les services communaux du commencement et de la fin des travaux prévus aux art.5 et 7, ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit:

AVANCEMENT
DES TRAVAUX

- après la pose des banquetages délimitant l'implantation
- avant l'application des peintures des façades avec présentation d'échantillons complets
- lors de la pose de la citerne et de ses revêtements
- avant l'ouverture des fouilles pour le raccordement aux réseaux d'eau, égouts, électricité, gaz, TV, etc...

b) Tout changement de propriétaire en cours de construction doit être annoncé par le vendeur.

art. 30

a) Le Conseil communal veille à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux.

CONTROLE ET
ARRET DES
TRAVAUX

b) Il peut, en tout temps, visiter et contrôler les chantiers et y consulter les plans approuvés.

c) Lorsque les travaux sont exécutés sans permis ou contrairement au permis délivré, il en ordonne l'arrêt immédiat, total ou partiel.

d) Si le permis ou la modification de permis nécessaires ne sont pas requis à bref délai ou s'ils ne peuvent être accordés, il ordonne la suppression des ouvrages exécutés et la remise en état des lieux.

e) Cette décision est notifiée par pli recommandé avec assignation d'un délai convenable. S'il n'y est pas obtempéré, il fait exécuter les travaux aux frais du contrevenant.

f) Cinq ans après l'exécution des travaux irréguliers, la remise en état des lieux, conforme aux prescriptions en matière de construction, ne peut plus être exigée, sauf si elle est justifiée par des intérêts publics importants.

art. 31

a) Tout local neuf ou transformé destiné au travail ou à l'habitation, ne peut être occupé avant l'obtention d'un permis d'habiter.

PERMIS
D'HABITER

Ce dernier est délivré par le Conseil communal sur demande du propriétaire et après contrôle des locaux.

b) Le Conseil communal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire.

c) Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier.

3 PLANS DE BASE

art. 32

a) Le Conseil communal élabore :

- le plan directeur
- le plan des zones (plan d'affectation) et son règlement
- le plan des réseaux d'équipements.

PLANS GENERAUX
ET DE DETAILS

b) Suivant les besoins, il fait établir et adopter :

- les plans d'alignement
- les plans de quartier
- les plans de lotissement et de remaniements parcellaires
- les plans de structuration.

art. 33

a) Le plan directeur est un projet de développement de la commune qui définit les principes et directives d'aménagement.

PLAN DIRECTEUR

b) Il représente notamment les intentions du Conseil communal en matière de :

- développement des différentes zones d'activités, d'habitat et de loisir
- dimensionnement et localisation des bâtiments et emplacements publics
- aménagement des circulations
- protection et mise en valeur des sites et monuments
- réseaux d'équipement
- étapes de développement.

c) Ce plan a une valeur indicative, il ne comporte pour la commune aucune obligation et pour les propriétaires aucune limitation de leurs droits.

art. 34

a) Le plan de zones délimite les zones du territoire communal pour lesquelles les conditions d'utilisation, de construction et d'équipement sont précisées dans le règlement de zones.

PLAN DE ZONES

b) Le plan de zones fait partie intégrante du présent règlement. Il est établi par le Conseil communal; après examen préalable par le Conseil d'Etat, il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par l'assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat.

c) Il a force obligatoire.

d) Toute modification du plan de zones doit être décidée par le Conseil communal et soumise à la procédure prévue sous lettre b.

art. 35

a) Les plans de réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau, égout, routes, électricité, télé-réseau, gaz, etc...

PLANS DES
RESEAUX
D'EQUIPEMENTS

b) Ils correspondent au plan et règlement de zones.

c) Ces plans de réseaux sont établis selon les directives cantonales en la matière.

art. 36

a) Le plan d'alignement fixe en bordure du domaine public les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction.

PLAN
D'ALIGNEMENT

b) Il indique l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques.

c) Il est établi à l'échelle cadastrale.

d) 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.

e) Il confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan.

art. 37

a) Le plan de quartier détermine l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène.

PLAN DE
QUARTIER

b) Le plan de quartier doit indiquer :

- le périmètre du quartier sur un plan à l'échelle cadastrale avec les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins, ainsi que les coordonnées
- l'implantation des bâtiments avec les cotes des distances aux limites et entre bâtiments
- les gabarits des bâtiments avec indication de l'affectation des surfaces (coupes nécessaires à la compréhension du plan)
- les circulations automobiles et piétonnes, ainsi que les places d'arrêt et de parcage
- l'affectation et l'aménagement des espaces libres
- les infrastructures (eau, égout, électricité, etc...).

c) Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant :

- les caractéristiques du quartier, en particulier l'architecture
- les étapes de réalisation

- les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement de la commune
- le calcul de l'indice d'utilisation
- les caractéristiques et les modalités de financement des infrastructures.

d) Un plan de quartier peut être établi, selon les circonstances :

- par le Conseil communal
- par les particuliers, sur demande du Conseil
- par les particuliers, de leur propre initiative.

Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil communal.

e) Un plan de quartier peut prévoir des dérogations au règlement communal à la condition que les plans déposés présentent un intérêt évident pour la collectivité, ne lèsent pas les voisins et s'intègrent harmonieusement dans les plans généraux de la Commune. Des dérogations pourront notamment être accordées sous forme de majoration de l'indice d'utilisation et diminution des distances internes du quartier.

f) Le plan de quartier est traité comme une autorisation de construire.

Si le plan prévoit une modification de l'affectation des terrains telle que prévue par le plan de zones, il suit la même procédure que la modification du plan d'affectation.

art. 38

a) Le remembrement consiste en la mise en commun de bien 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.

PLAN DE
REMEMBREMENT

b) Les plans de remembrement indiqueront notamment :

- le périmètre intéressé
- les limites 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.

c) Sous réserve de l'accord du Conseil d'Etat et le cas échéant du Conseil communal le remembrement peut être introduit :

- par décision de la majorité des propriétaires possédant la majorité des surfaces ou
- par décision du Conseil communal.

La procédure se déroule selon la législation spéciale en la matière.

art. 39

a) Le plan de structuration est un plan sectoriel établi sur la base des plans et règlements de zones dont il précise les modalités d'exécution pour obtenir une structuration cohérente de l'espace.

Ce plan doit comprendre :

- un règlement précisant la nature des mesures envisagées : plan directeur, alignement, remaniement, lotissement, etc.
- un plan de stratégie fixant les degrés de priorité des interventions envisagées.

b) La procédure d'adoption est la même que celle du plan d'alignement.

PLAN DE
STRUCTURATION

4 REGLEMENTS

4.1 EQUIPEMENTS

art. 40

- a) Une autorisation de construire n'est accordée que si :
- la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone
 - le terrain est équipé pour la construction envisagée.

EQUIPEMENTS
DES TERRAINS

- b) Un terrain est considéré comme équipé :
- si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à satisfaction du droit
 - si le raccordement aux réseaux d'égouts communaux est possible ou à défaut, si une installation privée permet de traiter irrécusablement 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.

- c) Les raccordements doivent être réalisables sans frais disproportionnés.

art. 41

- a) Les conditions de raccordement aux réseaux communaux d'eau, d'égouts sont fixés par le Conseil communal, sur la base des plans et règlements en la matière.

RACCORDEMENT
AUX RESEAUX
COMMUNAUX

- b) Le Conseil communal perçoit une taxe de raccordement selon les barèmes en vigueur. Cette taxe est due avant le début des travaux.

art. 42

- a) 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 ainsi que les appareils d'éclairage public, des supports de fils électriques, et autres installations d'utilité publique.

PLAQUES
INDICATRICES

- b) 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.

art. 43

a) Les routes et chemins doivent correspondre au caractère et à l'importance des constructions projetées. Le Conseil communal peut prescrire la largeur, le tracé et le point de raccordement au réseau public.

ROUTES
PRIVEES

b) Pour la construction, l'entretien et la reprise par la commune des routes et chemins privés, sont applicables les dispositions prévues à cet effet dans la loi sur les routes du 3 septembre 1965.

c) Ces voies privées doivent être entretenues et nettoyées à la charge des propriétaires bordiers.

art. 44

a) Le Conseil communal 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.

SORTIES SUR
LA VOIE
PUBLIQUE

b) 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 6 m. Les accès auront une pente maximum de 15 % et comporteront une plate-forme horizontale de 3 m. au moins avant la route.

c) La construction de garage-atelier, de station de lavage et l'installation de colonne à essence n'est autorisée que si le stationnement est possible en dehors du domaine public.

art. 45

a) Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage.

STATIONNEMENT
DES VEHICULES

b) Chaque propriétaire est tenu de prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement suffisant pour assurer le parcage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs, conformément aux articles 215 et suivants, de la loi sur les routes. Il sera notamment exigé:

- habitation : 1 place par logement jusqu'à 100 m²
1½ place par logement de plus de 100 m²
arrondi par immeuble à la valeur supérieure
- bureau + commerce: 1 place pour 60 m² de bureau ou surface de vente

- atelier : 2 places pour 3 postes de travail
- hôtel : 1 place pour 3 lits
- café-restaurant : 1 place pour 4 chaises ou 8 m² de surface de salle.

c) Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectées à cet usage aussi longtemps qu'elles répondent à un besoin. L'administration exigera l'inscription au Registre foncier d'une servitude de non bâtir en faveur de la Commune, chaque fois que cette affectation ne sera pas évidente.

d) En cas de rénovations importantes de bâtiments ne disposant pas de places de parc en nombre suffisant, le Conseil communal exige l'aménagement de places en proportion de la plus value apportée au bâtiment.

art. 46

Les places de jeux pour enfants doivent être aménagées à l'écart de la circulation pour tout immeuble d'habitations collectives, à raison de 15 m² par logement. La surface sera d'un seul tenant.

PLACES DE JEUX
POUR ENFANTS

b) Ces places doivent être aménagées avant la réquisition du permis d'habiter. Au besoin, elles seront garanties par l'inscription d'une servitude de non bâtir en faveur de la commune.

art. 47

a) Dans le cas où le constructeur ne peut aménager sur son terrain les places de parc ou de jeux nécessaires, il doit:

- aménager ou acquérir les places manquantes sur un fonds voisin, ou
- inscrire une charge foncière sur son immeuble pour assurer sa participation à la réalisation des futurs aménagements publics ou privés, ou
- verser une contribution équivalente à un fonds pour l'aménagement de places de parc ou de jeux publics selon un tarif fixé par le Conseil communal (cf art.109).

IMPOSSIBILITE
D'AMENAGER

b) Pour les constructions existantes qui ne disposent pas des places suffisantes, le Conseil communal peut :

- faire un appel à participer lors de la réalisation d'équipements publics
- percevoir une taxe d'utilisation accrue du domaine public.

4.2 ALIGNEMENTS

art. 48

a) Les surfaces, en bordure du domaine public, indiquées en vert sur le plan d'alignement, sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des bordiers.

RETRAIT
D'ALIGNEMENT

b) 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.

c) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.

d) Sauf en cas d'alignement obligatoire, la distance à l'axe de la route ne peut être inférieure à la distance réglementaire au fond voisin.

art. 49

a) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé.

EMPIETEMENT
SUR
L'ALIGNEMENT

b) Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaie par le Conseil communal, à condition que le propriétaire s'engage 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.

c) Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire adressera une demande écrite au Conseil communal, portant la mention "demande d'autorisation de construire à bien plaie"

d) L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit à l'exécution du plan d'alignement.

art. 50

a) En rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm. la ligne fixée par l'alignement.

SAILLIES

b) Les avant-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m. la ligne fixée par l'alignement. Pour les marquises de magasins, cette distance est portée à 2 m. En aucun cas, ils ne pourront empiéter sur la chaussée.

- c) La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3 m. sous un balcon ou une marquise.
- d) Les tentes de magasins sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2,30 m. du niveau du trottoir.
- e) Aucune porte, portail, contrevent ou store ne doit s'ouvrir vers l'extérieur à moins de 4,50 m. au-dessus de la chaussée, et 3,00 m. au-dessus du trottoir.
- f) Pour les routes cantonales, les dispositions de la Loi sur les routes du 3.9.1965 son applicables.

4.3 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

art. 51

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

- lorsque la mitoyenneté est prévue par le plan de zones, un plan de quartier ou un plan de structuration
- lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété
- par constitution d'une servitude entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune.

CONTIGUITE

b) Sauf en cas d'alignement obligatoire ou de plan de quartier, la longueur totale des bâtiments n'excèdera pas 40 m. (sauf zone artisanale).

art. 52

Lorsque la contiguïté est prévue par le règlement de zones, un plan de quartier 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.

RUPTURE DE
CONTIGUITE

art. 53

a) Celui qui veut adosser un bâtiment à celui du voisin doit ériger un contre-mur.

MURS
MITOYENS

b) Le propriétaire qui construit le premier est tenu de faire coïncider la face extérieure de son mur avec la limite de son terrain.

c) Les murs d'attente seront crépis et peints.

art. 54

a) Lorsque les limites des immeubles bordiers ne sont pas perpendiculaires à l'axe de la rue, le Conseil communal peut procéder à l'expropriation et à l'échange des terrains nécessaires pour le redressement des limites de propriétés.

REDRESSEMENT
DE LIMITES

b) Pour les constructions en ordre contigu, les murs mitoyens seront construits perpendiculairement à l'alignement.

art. 55

MURS ET
CLOTURES

a) Les murs, clôtures, palissades et haies mortes peuvent être implantés en limite de propriété; Lorsque leur hauteur dépasse 1,50 m., ils seront reculés de la moitié de la surhauteur.

b) Les haies vives seront implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur, mais au minimum à 60 cm de la limite de propriété

c) En bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic et la distance à la limite prévue ci-dessus.

En aucun cas, ils ne peuvent être implantés à moins de 1,20m. du bord des routes cantonales et 60 cm des autres voies publiques.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la chaussée.

d) La pose du fil de fer barbelé et la plantation de ronces sont interdites en bordure des passages publics.

(voir croquis)

4.4 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

art. 56

a) 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.

CONSTRUCTIONS
DANGEREUSES,
INSALUBRES ET
PRODUISANT
DES NUISANCES

b) Lorsqu'une construction, une partie de construction ou ses abords menacent ruine, compromettent la sécurité des occupants ou du public, présentent un danger pour l'hygiène et la salubrité ou nuisent de façon excessive à l'environnement, le Conseil communal somme par lettre chargée le propriétaire de démolir ou de restaurer et de prendre toutes mesures qu'il juge nécessaires.

c) En cas de péril imminent, l'autorité communale ordonnera, sans autre formalité, les mesures provisoires nécessaires pour protéger le public.

art. 57

a) En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le Conseil communal 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.

ASSAINISSEMENT
DES ILOTS

b) Le Conseil communal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la vie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité ou à l'esthétique.

art. 58

a) Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil communal et le cas échéant, l'administration cantonale.

CHANTIERS

b) Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du trafic, et pour éviter le dégagement de poussières et le bruit.

c) Le Conseil communal peut interdire l'utilisation d'engins bruyants certains jours ou à certaines heures.

art. 59

- a) Toutes les mesures doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits.
- b) Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit.
- c) 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.

TOITURES

art. 60

- a) Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte 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. Dans la règle, les portes s'ouvriront vers l'extérieur.
- b) Dans la mesure du possible, ils seront accessibles aux handicapés, conformément à l'ordonnance du 22.10.1980.

LOCAUX OUVERTS
AU PUBLIC

art. 61

- a) Toute pièce devant servir à l'habitation ou au travail doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée, éclairée directement sur l'extérieur.
- b) Les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre; les planchers et les murs ou parties de murs contre terre doivent être protégés par une étanchéité et isolés.
- c) La Loi cantonale sur la protection contre l'incendie du 18 novembre 1977 et son règlement d'application ainsi que l'arrêté sur l'isolation thermique des bâtiments du 8.7.81 son applicables.
- d) Les cloisons séparant les appartements doivent assurer une isolation phonique suffisante, notamment :
- les cloisons et planchers entre appartements
 - les façades en bordure de route.

SALUBRITE
ISOLATION
SECURITE

art. 62

a) Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer d'installations de WC ventilées et de locaux de toilettes en nombre suffisant.

INSTALLATIONS
SANITAIRES

b) Les locaux de travail : bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un WC au moins pour 10 personnes et dans la règle, un pour chaque entreprise ou preneur de bail.

c) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, le nombre des cabinets et urinoirs, lavabos, sera proportionnel à l'importance des locaux; dans la règle, deux WC et deux urinoirs par 50 personnes. Les toilettes des dames et celles des hommes seront séparées.

art. 63

Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux ne sont autorisés que dans les zones réservées à cet effet. Ces constructions doivent :

ECURIES

a) Former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation.

b) Etre aménagées rationnellement, convenablement éclairées et aérées.

c) Ne pas causer, par leur aspect, leurs odeurs, leur manque d'hygiène, de gêne excessive pour le voisinage.

Le Conseil communal peut faire transformer ou déplacer les installations qui nuisent à l'hygiène ou à l'affectation d'un quartier.

art. 64

a) Tous dépôts de fumier ou d'autres substances en décomposition doivent être établis à une distance d'au moins 10 m. des habitations ou locaux de travail existants ou futurs, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources, canalisations d'eau.

FOSES ET
FUMIERES

b) Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Les fumières doivent être entourées d'une bordure en maçonnerie suffisante pour empêcher, en toute saison, l'écoulement du purin hors de la fosse.

c) Le raccordement des fosses et fumières au réseau d'égout est interdit.

4.5 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES

art. 65

a) 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.

GENERALITES

b) Le Conseil communal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, 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.

art. 66

a) Les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier.

ORIENTATION
DES BATIMENTS
ET ORDONNANCE
DES FACADES

b) Le Conseil communal 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 de quartier ou de structuration.

art. 67

a) Une seule antenne de radio et de télévision est autorisée par immeuble. Les paraboles sont interdites sur les toits.

SUPER-
STRUCTURES

b) Les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou aménagements extérieurs.

c) Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20 de la surface du toit.

art. 68

Les lucarnes sur les bâtiments neufs ou renovés doivent répondre aux critères suivants :

LUCARNES

- avoir un retrait minimum de 1.50 m par rapport à la façade et au faite
- ne pas dépasser 1/10 en plan de la surface du pan concerné
- être recouvertes du même matériaux que la toiture
- être adaptées par leur forme et leur emplacement à l'architecture du bâtiment et au caractère du quartier.

(voir croquis)

art. 69

a) Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions et leurs abords dans un état convenable, 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.

b) En cas d'entretien insuffisant, le Conseil communal prend les mesures nécessaires aux frais des propriétaires négligents après sommation par lettre recommandée ou avis au Bulletin Officiel.

ENTRETIEN

art. 70

a) Lorsque l'aspect extérieur des constructions l'exige, le Conseil communal peut subordonner l'octroi de l'autorisation de bâtir ou du permis d'habiter, à la plantation d'arbres et à l'aménagement de places gazonnées autour des bâtiments.

b) Il peut également exiger certaines mesures particulières quant à la disposition de ces plantations et à leur essence, notamment en vue de créer des rideaux-abris contre le vent, des écrans visuels, des couvertures vertes.

c) En règle générale, les plantations et reboisements s'effectueront avec des essences locales.

d) Pour les distances aux limites, les art. 177 et suivants de la Loi d'application du CCS sont applicables. Lorsque la distance à l'alignement est suffisante, l'administration communale peut planter des arbres jusqu'en limite du domaine public.

e) Les demandes de déboisement seront accompagnées du préavis du forestier d'arrondissement.

PLANTATIONS

art. 71

a) Les travaux importants de terrassements tels que extractions, dépôts, remblayages ne sont autorisés que sur la base d'un plan d'exploitation prévoyant les étapes et la remise en état des lieux.

b) Le Conseil communal exigera la constitution d'une garantie bancaire assurant l'achèvement correct des travaux et d'une assurance RC.

c) En cas d'exploitation non conforme aux plans approuvés, le Conseil communal exige l'arrêt immédiat des travaux.

CARRIERES
GRAVIERES
TERRASSEMENTS

Après sommation par lettre chargée, il peut faire exécuter les travaux de remise en état aux frais et risques du propriétaire.

4.6 PUBLICITE

art. 72

a) Le Conseil communal fixe les emplacements réservés à l'affichage public, ainsi qu'à l'affichage de publicité et à la réclame. Hors de ceux-ci, il est interdit de placer des affiches.

EMPLACEMENT
D'AFFICHAGE

b) La compétence de la Commission cantonale des constructions est réservée.

art. 73

a) Toutes les affiches de publicité dans le domaine privé (ex. enseignes commerciales) doivent satisfaire aux règles de l'esthétique. Elles sont soumises à une demande au Conseil communal, selon art. 18.

POSE
D'ENSEIGNES

b) En principe, la publicité ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée.

c) Toute modification d'enseigne est soumise aux mêmes règles qu'une publicité nouvelle.

d) Les compétences cantonales en la matière demeurent réservées.

art. 74

a) Des plaques indicatrices ne mentionnant que le nom et la profession des intéressés peuvent être admises sur les portails, clôtures, portes et embrasures, sans s'en référer au Conseil communal, pour autant que ces plaques aient une dimension courante (format A4).

EXEMPTION
D'AUTORISATION

b) Dès qu'il y en a plus de deux par entrée, elles seront de forme et de dimension semblables et groupées par panneaux.

art. 75

a) Les enseignes doivent être maintenues en bon état.

ENTRETIEN

b) Le Conseil communal peut faire enlever aux frais, risques et périls du propriétaire, celles qui sont mal entretenues ou devenues inutiles si le propriétaire invité à procéder aux travaux nécessaires n'exécute pas ceux-ci dans le délai fixé.

5 REGLEMENT DE ZONES

5.1 DEFINITION DES MESURES

art. 76

a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.

DISTANCES

b) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade.

art. 77

a) Dans le but de dégager les façades principales des bâtiments, on distingue les distances frontales D, et les distances latérales d.

DISTANCE
FRONTALE

b) Les distances frontales correspondent en principe aux façades les plus longues.

c) En cas d'alignement obligatoire, elles sont perpendiculaires à l'alignement.

d) Chaque bâtiment respecte deux distances frontales et deux distances latérales.

art. 78

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

SERVITUDES
DE DISTANCES

art. 79

a) La distance entre bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades.

DISTANCE
ENTRE
BATIMENTS

b) 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. 80

a) Les entrées des maisons, les balcons ouverts sur trois

EMPIETEMENTS

côtés, les balcons vitrés (serres) non utilisables pour l'habitation dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade ainsi que les avants-toits, ne sont pris en considération dans le calcul de la distance que dans la mesure où l'avancement excède 1,50 m.

art. 81

A) Les dérogations aux distances prescrites peuvent être demandées pour les transformations et changements d'affectation de constructions caractéristiques.

CONSTRUCTIONS
EXISTANTES

b) Les conditions suivantes sont exigées :

- le gabarit existant ne doit pas être modifié
- un dégagement suffisant doit être garanti pour une façade au moins
- le caractère architectural du bâtiment doit être sauvegardé
- les mesures adéquates de lutte contre le feu doivent être prises.

Les compétences de la CCC sont réservées.

art. 82

Les parties de bâtiments ou annexes situées au-dessous du niveau de la chaussée et au-dessous du niveau du terrain naturel voisin, peuvent être construites jusqu'en limite de propriété, sauf dans l'espace compris entre le domaine public et l'alignement, ou à défaut d'alignement de la zone d'interdiction de bâtir en bordure des voies publiques. Elles seront recouvertes de terre végétale et engazonnées, ou recouvertes de macadam.

CONSTRUCTIONS
EN SOUS-SOL

art. 83

a) La hauteur d'une construction se mesure pour tous les points de chaque façade dès le terrain naturel non aménagé jusqu'à l'intersection avec la face supérieure de la toiture.

HAUTEUR

b) Lorsque le niveau du terrain aménagé est plus bas que le terrain naturel, la hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé.

c) Pour les toits terrasses, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement du parapet, mais au minimum 1 m. au-dessus de la dalle de couverture.

d) La hauteur maximum d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur chaque façade, y compris cages d'ascenseurs et autres superstructures. Lorsque le faite n'apparaît pas en façade, la hauteur maximale est mesurée à l'aplomb du faite.

e) Les tranchées permettant l'accès aux garages et locaux de service ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur à condition qu'elles n'excèdent pas une longueur de façade.

(voir croquis)

art. 84

a) Chaque niveau hors terre est compté comme étage.

b) Les combles et attiques sont comptés comme demi étage lorsque leur surface utilisable (selon art.86, alinéa c) pour l'habitation ou le travail est inférieur à 50 % d'un étage normal.

c) La façade de l'étage en attique aura un retrait minimum de 1,50 m. par rapport à la façade du bâtiment.

d) Pour les constructions existantes où le volume des combles permet un aménagement habitable, la surface supplémentaire ne sera pas prise en considération pour le calcul des étages à condition que le gabarit de la toiture ne soit ni surélevé ni agrandi. Les lucarnes conformes à l'art. 68 peuvent être admises. La densité doit par contre être respectée.

ETAGES,
COMBLES
ET ATTQUES

art. 85

L'indice d'utilisation est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.

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

INDICE
D'UTILISATION

art. 86

a) 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.

b) N'entrent toutefois pas en considération les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple : les caves, greniers, séchoirs et buanderies des logements; les locaux pour le chauffage; les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail; les couloirs, escaliers et

SURFACE BRUTE
DE PLANCHER
UTILE

ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes; les balcons et les loggias, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive.

c) Les combles d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. et les dépôts dont la façade est entièrement dégagée de terre jusqu'à une profondeur de 6 m. dès la façade, comptent comme surface utilisable.

(voir croquis)

art. 87

a) La surface constructible du terrain comprend la surface de la parcelle faisant l'objet du permis de construire après déduction des surfaces destinées au domaine public par le plan d'alignement.

SURFACE
CONSTRUCTIBLE
DE TERRAIN

b) Le Conseil communal 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 et que la surface cédée représente moins de 20 % de la surface constructible.

art. 88

a) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances minimales ou le coefficient maximum d'utilisation du sol pour une construction ne pourront être utilisées à ces mêmes fins pour une autre construction, même après alinéation ou partage.

SURFACE DEJA
UTILISEE

b) Pour garantir cette disposition le propriétaire devra, avant l'octroi du permis de construire, inscrire au Registre foncier une servitude de non bâtir grevant sa parcelle en faveur de la commune. La commune tient un registre à cet effet.

c) Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet.

art. 89

a) Une majoration de l'indice d'utilisation peut être accordée lors de l'établissement d'un plan de quartier en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.

MAJORATION
DE L'INDICE

b) La majoration est refusée :
- lorsque la délimitation du périmètre n'est pas opportune
- lorsque la surface minimum requise pour un plan de quartier n'est pas atteinte

- lorsque le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général, par rapport à une solution individuelle.

c) L'indice final ne peut dépasser l'indice prévu par le règlement de zones pour les plans de quartier. Le bonus peut être accordé partiellement.

5.2 LES ZONES

art. 90

a) La zone constituée par une fraction de territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées de construction et d'équipements.

LES ZONES

b) Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan de zones qui fait partie intégrante du règlement des constructions.

c) Le plan de zones comporte :

- des zones à bâtir prioritaires, différées ou à aménager, affectées à la construction d'habitations, de locaux de travail ou de résidences secondaires
- des zones réservées ou protégées en fonction de l'intérêt public
- des zones agricoles, forestières ou sans affectation spéciale.

art. 91

a) Les zones prioritaires sont teintées en couleur pleine sur le plan de zones.

ZONES
D'EQUIPEMENT
PRIORITAIRE

b) Dans ces zones, les réseaux d'équipements sont planifiés par la commune.

c) La construction des routes collectrices et des canalisations principales est prise en charge par la commune, dans la limite de ses possibilités financières.

d) Les propriétaires peuvent être appelés à contribuer aux frais de l'oeuvre, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, conformément aux dispositions légales en la matière.

art. 92

a) Les zones différées sont bordées d'un liseré de couleur sur le plan de zones.

ZONES
D'EQUIPEMENT
DIFFERE

b) Les réseaux d'équipement sont planifiés par la commune.

c) Les constructions de routes collectrices et de réseaux de canalisation sont entièrement à la charge des propriétaires. Les travaux doivent être exécutés selon les normes fixées par les plans communaux.

d) Le Conseil communal décide du transfert d'une zone différée dans la zone prioritaire correspondante lorsque tous les réseaux d'équipement sont réalisés; à ce moment le

Conseil communal décide du rachat des parties du réseau qu'il estime devoir rendre public.

art. 93

a) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles sont destinées à la construction mais nécessitent des aménagements préalables : remaniement parcellaire, plan de quartier, plan de structuration, réseau d'infrastructures.

ZONE A
AMENAGER

b) L'aménagement permet l'utilisation des terrains pour la construction, conformément au règlement de zones, au plan directeur et aux plans des réseaux d'équipement.

c) Le projet d'aménagement doit être soumis à l'approbation du Conseil communal qui fixe la procédure à suivre.

d) L'aménagement est entrepris par les particuliers à leurs frais ou par la commune, avec appel à participation des propriétaires.

e) Lorsque l'aménagement est terminé, le Conseil communal décide de l'ouverture de la zone partiellement ou en totalité.

art. 94

a) Dans les zones non affectées à la construction, seuls sont autorisés les bâtiments dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré et dont l'emplacement est imposé par leur destination. Toute construction ou aménagement doit être compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire.

CONSTRUCTIONS
HORS ZONES
A BATIR

b) Les rénovations, modifications et reconstructions de bâtiments existants sont autorisées conformément aux dispositions cantonales en la matière.

c) L'étude et la réalisation des équipements sont à la charge des propriétaires et doivent être approuvés par le Conseil communal. Ces réseaux doivent s'intégrer d'une façon rationnelle au réseau principal fixé par la Commune. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés. Les frais sont entièrement à la charge du propriétaire.

5.3 DESTINATION DES ZONES

art. 95

a) Cette zone est destinée à maintenir le caractère existant du village. Sont encouragés: la protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes.

ZONE VILLAGE

b) Elle est ouverte à l'habitation, au commerce et à l'artisanat ainsi qu'aux petites entreprises qui ne présentent pas de gêne excessive pour le voisinage.

Les constructions agricoles nouvelles sont interdites.

c) La commune établit un inventaire des bâtiments caractéristiques et informe les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le Conseil communal 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.

d) 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.). Elles peuvent déroger aux distances et hauteurs réglementaires sur la base d'un plan de quartier ou plan de structuration.

e) Les constructions nouvelles et les transformations ne doivent pas créer des états de fait contraires à l'hygiène.

art. 96

Cette zone est destinée aux commerces, aux bureaux et à l'habitation.

Les constructions agricoles, industrielles et artisanales ainsi que les entrepôts sont interdits.

dispersée ?

ZONE DE
CENTRE

art. 97

Cette zone est réservée aux habitations collectives.

Les constructions agricoles, artisanales, industrielles ainsi que les entrepôts sont interdits.

ZONE
RESIDENTIELLE
FORTE DENSITE

art. 98

Cette zone est destinée aux petites habitations collectives. Les constructions agricoles, artisanales, industrielles ainsi que les entrepôts sont interdits.

ZONE
RESIDENTIELLE
MOYENNE DENSITE

art. 99

Cette zone est destinée aux habitations familiales. Les constructions artisanales sont autorisées dans la mesure où elles ne présentent pas de gêne excessives pour le voisinage.

Les constructions agricoles et industrielles sont interdites.

ZONE
RESIDENTIELLE
FAIBLE DENSITE

art. 100

a) Cette zone est destinée aux ateliers artisanaux, entrepôts et petites industries. La construction de logements n'est autorisée que si ceux-ci sont liés à l'entreprise.

ZONE
ARTISANALE

b) Un plan de structuration règle l'implantation des bâtiments en vue de limiter les nuisances et de préserver l'environnement.

art. 101

a) Cette zone est réservée à la grande industrie.

ZONE
INDUSTRIELLE

b) Les autorisations de construire sont traitées de cas en cas.

c) Sur la rive gauche de la Navizance (zone hachurée) seuls des aménagements et constructions exempts de nuisances sont autorisés. Ils doivent tenir compte de la proximité du village et constituer une zone tampon entre l'habitat et l'industrie.

art. 102

Cette zone est réservée aux constructions agricoles. Les logements sont interdits.

ZONE DE RURAUX

art. 103

a) Cette zone comprend des terrains destinés à

- des bâtiments publics: église, école, administration, etc.
- des aménagements publics: promenades, places, terrains de sport, etc...
- des bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité.

ZONE D'
INTERET GENERAL

art. 104

a) Cette zone comprend des terrains frappés d'interdiction de bâtir en vue de la protection des sites.

ZONE
PROTEGEE

b) Si l'édification de bâtiments s'avérait nécessaire, les normes de la zone sans affectation sont applicables.

c) Le Conseil communal peut exiger toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde du site, notamment quant à l'intégration des volumes, aux aménagements extérieurs, aux infrastructures techniques, etc...

art. 105

a) Cette zone comprend les terrains affectés en priorité à l'agriculture.

ZONE
AGRICOLE

b) Pour les constructions, voir art. 94.

art. 106

a) Cette zone comprend tous les terrains qui n'ont pas été affectés à une utilisation particulière.

ZONE SANS
AFFECTATION

b) Pour les constructions, voir art. 94.

5.4 REGLEMENT DE ZONES

art. 107

(voir tableau et croquis annexés)

REGLEMENT

6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

art. 108

Les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement restent au bénéfice des droits acquis, sauf en cas de transformation, de démolition ou de changement d'affectation.

CONSTRUCTIONS
EXISTANTES

art. 109

a) Exceptionnellement, le Conseil communal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés.

DEROGATION

b) L'autorisation peut être assortie de charges et conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière.

art. 110

Tous les tarifs et émoluments prévus dans le présent règlement feront l'objet d'une décision du Conseil communal, approuvée par l'Assemblée primaire et homologuée par le Conseil d'Etat.

TAXES ET
EMOLUMENTS

art. 111

Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de Fr. 50.- à Fr. 100'000.- par immeuble, prononcées sur décision motivée du Conseil communal, sans préjudice des peines prévues par les lois ou ordonnances cantonales et fédérales.

AMENDES

art. 112

a) Toutes les décisions prises par le Conseil communal 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 date de notification de la décision.

RECOURS

b) Si les décisions de plusieurs autorités son contestées, le recours au Conseil d'Etat est exercé conjointement.

c) Aucun travail ne sera entrepris avant la liquidation du recours.

art. 113

Les infractions et les peines sont prescrites par deux ans.
Pour les infractions, ce délai est interrompu par tout acte d'instruction et pour les peines, par tout acte d'exécution. Néanmoins, l'action pénale et la peine seront en tout cas prescrites lorsque le délai ordinaire sera dépassé de moitié.

PRESCRIPTION

art. 114

a) Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

DISPOSITIONS
FINALES

b) A partir de cette date, tous les règlements communaux antérieurs pouvant exister sur le même objet sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

Approuvé par le Conseil communal, le : 12.09.1986



Approuvé par l'Assemblée primaire, le : 16.06.1988

Approuvé par le Conseil d'Etat, le :

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 24 mai 1989

Droit de sceau: Fr. 30.--

L'atteste:

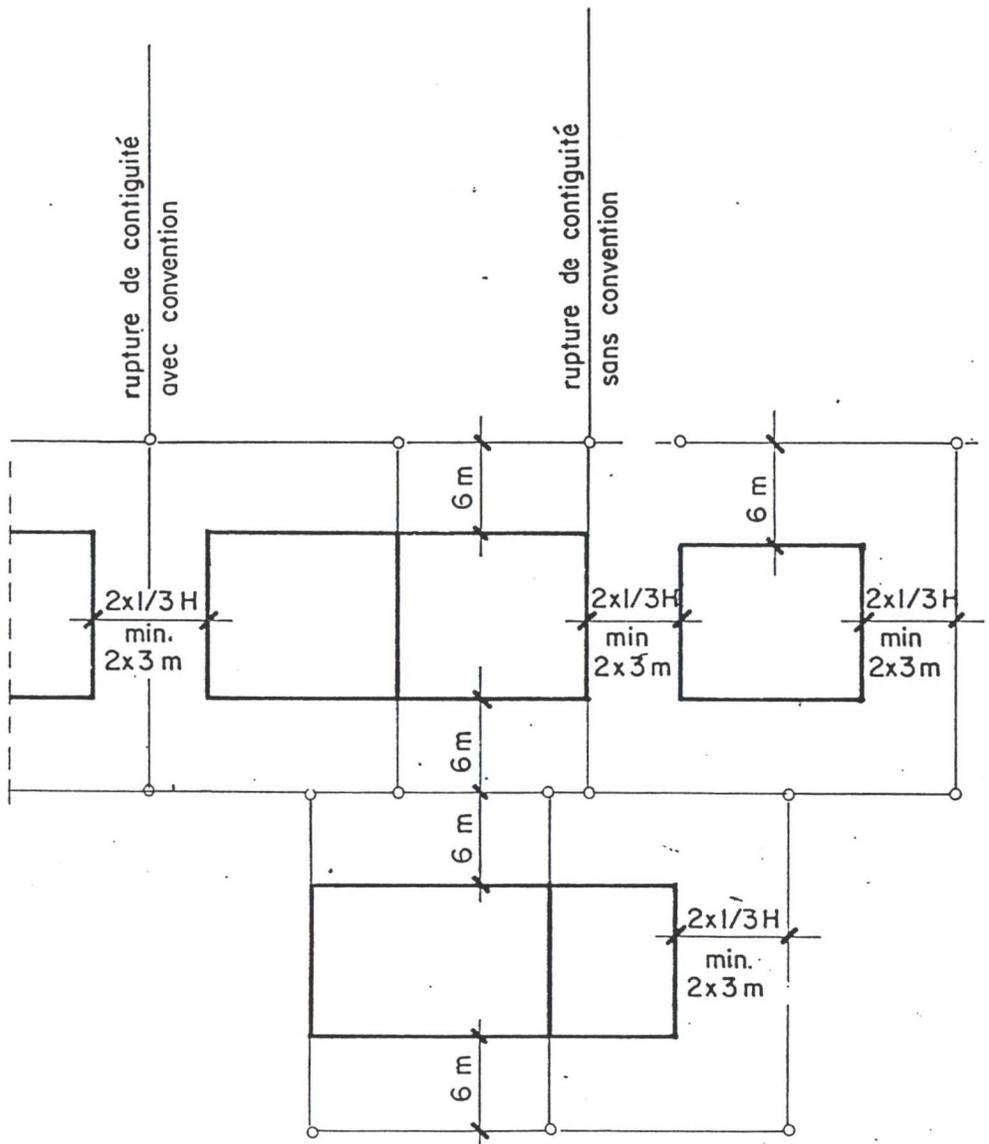
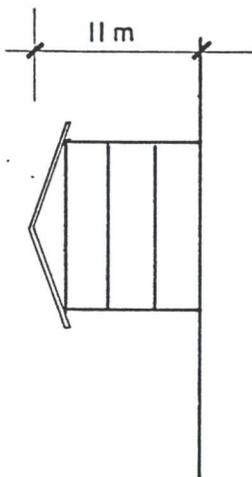
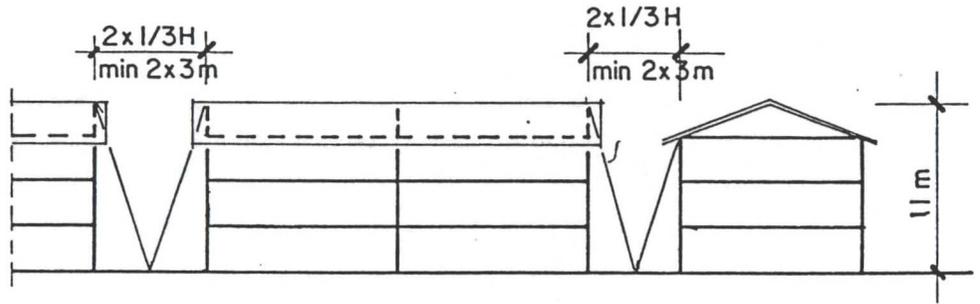
Le chancelier



couleur										
définition	dénomination	village	centre	résidentielle	moyenne dens.	faible densité	ruraux	artisanale	diff.	agricole
destination	habitat commerce bureau atelier ruraux	oui oui oui sous réserve 1) non	oui oui oui non non	oui oui oui non non	oui sous réserve 1) sous réserve 1) non non	oui sous réserve 1) sous réserve 1) sous réserve 1) non	non non non non oui	limité 4) dépôts oui oui non		limité 6) _____ _____ _____ oui
densité	ordre indice u parcelle min.	contigu 2) _____ _____	contigu 2) _____ _____	dispersé 5) 0.8 _____	dispersé 5) 0.5 7) _____	dispersé 5) 0.3 8) _____	dispersé _____ _____	contigu 2) _____ _____	correspondantes	_____ 0.1 _____
hauteur	niveaux h. maximum	3 11 m	5 17 m	4 1/2 15 m	3 1/2 12 m	2 1/2 10 m	2 10 m	2 10 m		
distances	minimum frontale D latérale d	3 m 3) 6 m 1/3 h	3 m 2/3 h 1/3 h	4 m 2/3 h 1/3 h	4 m 2/3 h _____	4 m 2/3 h 2/3 h	5 m _____ _____	5 m _____ _____	zones prioritaires	5 m 1/1 h 1/1 h
esthétique	caractère toit couverture alignement	existant 2 pans ardoise nat. ou art. teinte noire	_____ 4 pans ardoises ou tuiles obligatoire	_____ 2-4 pans ou plat teinte brune ou noir	_____ 2-4 pans ou plat teinte brune	_____ 2-4 pans ou plat teinte brune	_____ _____ _____ _____	_____ _____ _____ _____		idem
plan de quartier	surf. min. u max.	3'000 m2 _____	5'000 m2 _____	5'000 m2 0.9	5'000 m2 0.6	5'000 m2 0.4	_____ _____	plan de structu- ration obligat.		_____ _____
plantation	degré de sensibilité bruit	_____ III	_____ III	_____ II	_____ II	_____ II	_____ III	obligatoire IV		_____ III
équipement	principe plans réseaux serv. publics	<input type="checkbox"/> zones ouvertes à la construction _____ <input type="checkbox"/> étudiés par la commune _____ <input type="checkbox"/> construits par la commune _____ <input type="checkbox"/> assurés par la commune _____								
remarques	1) autorisés dans la mesure où ils ne comportent pas de gêne excessive pour le voisinage 2) rupture de contiguïté selon art. 52 3) dérogation à la police du feu selon art. 95 / d 4) logement nécessaire à la surveillance des installations, autorisé s'il est incorporé au bâtiment 5) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec servitudes ou plan de quartier selon art. 51 6) constructions autorisées selon art. 94 7) aux grands rares : densité 0.6 8) aux grands rares : densité 0.4									
cepa - novembre 1987										

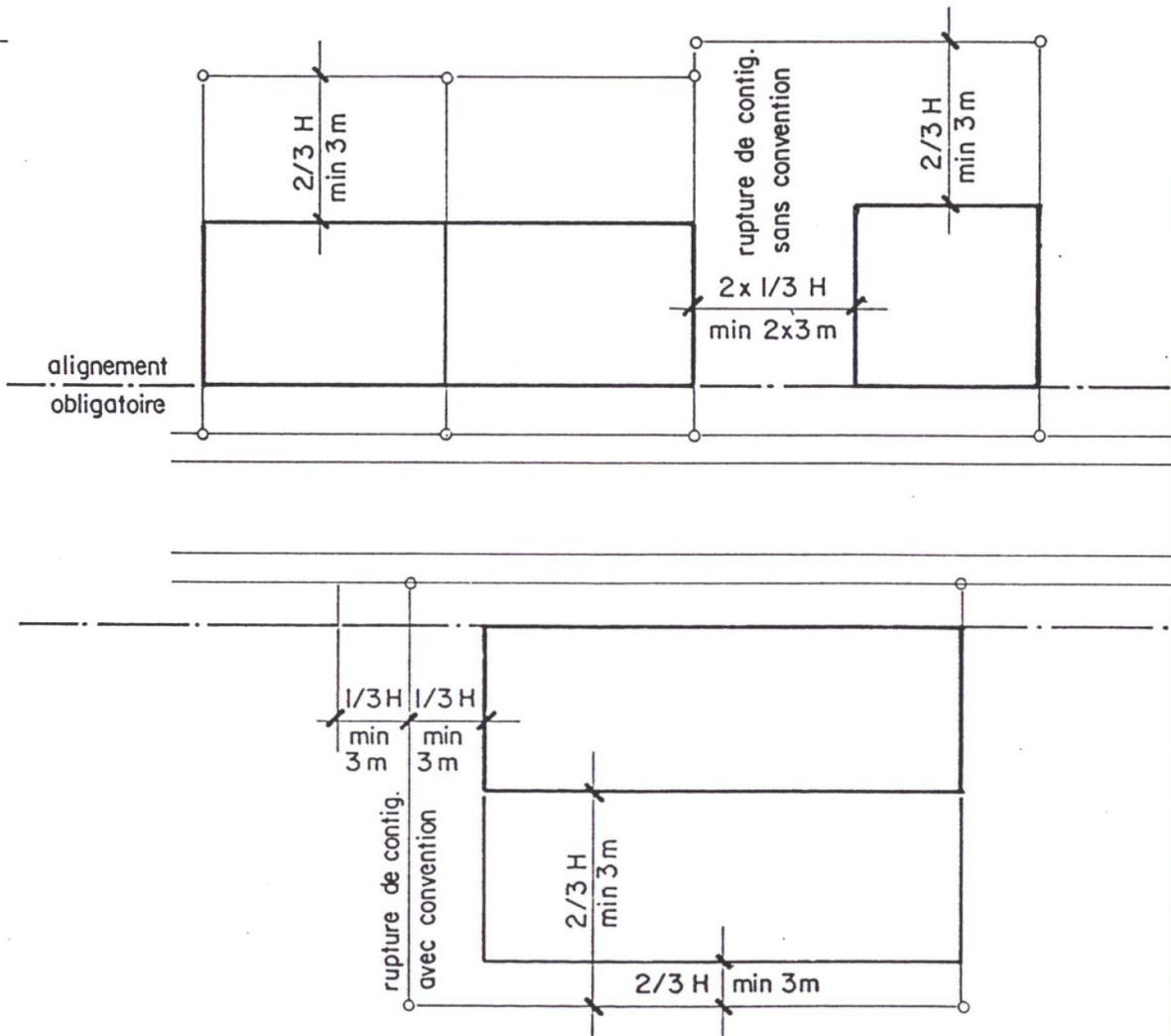
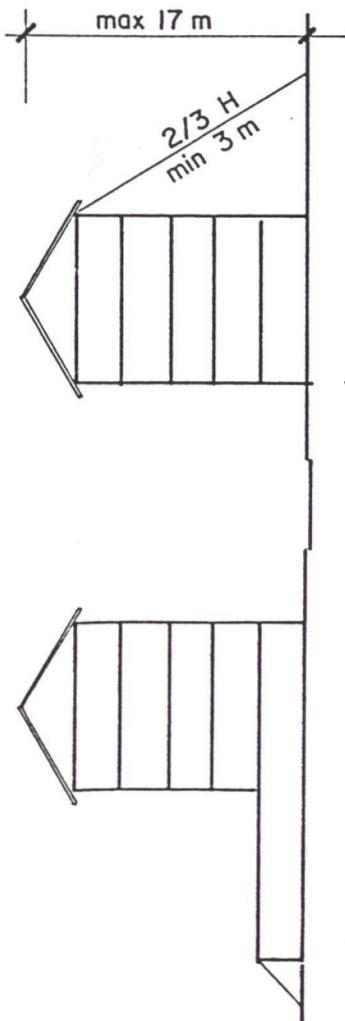
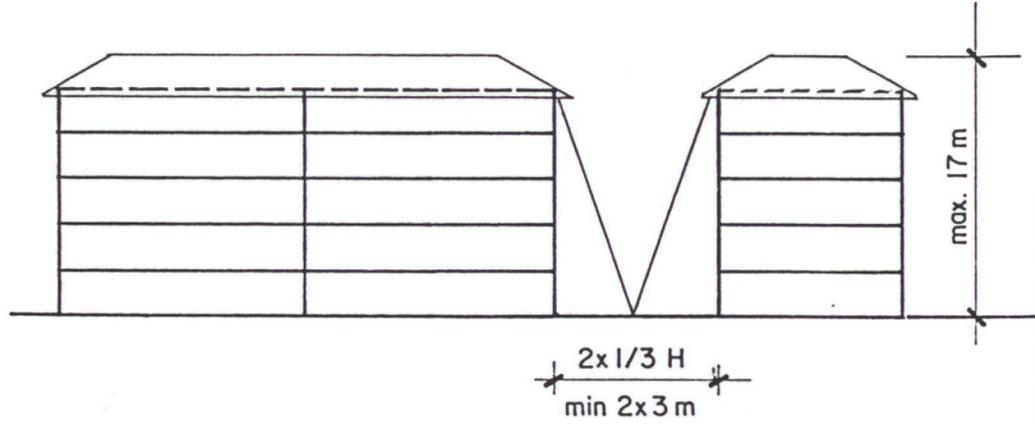
ZONE VILLAGE

- ordre = contigu
- u = _____
- h = 3 niveaux
- H = 11 m
- distance = min. 3 m
- D 6 m
- d 1/3 H
- toit = 2 pans



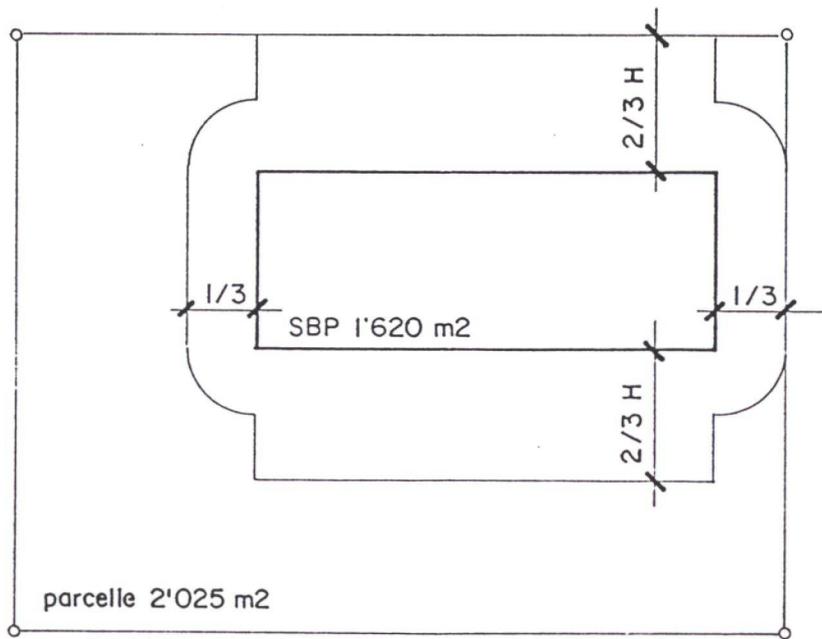
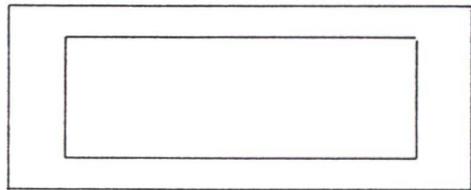
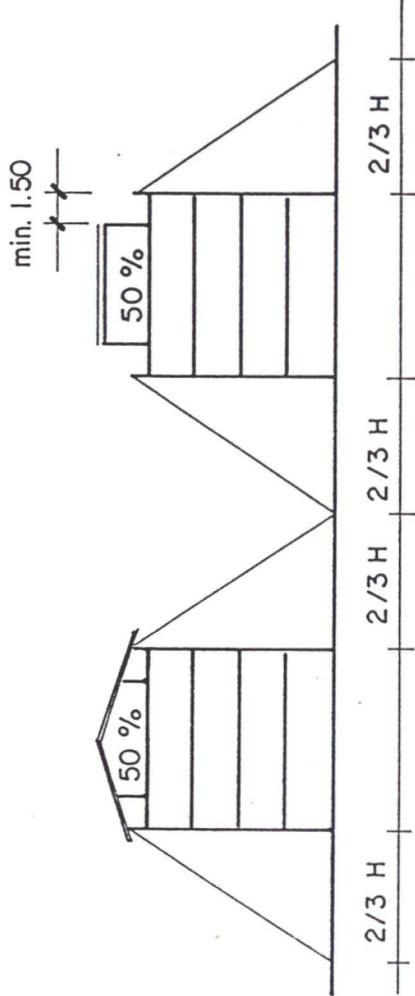
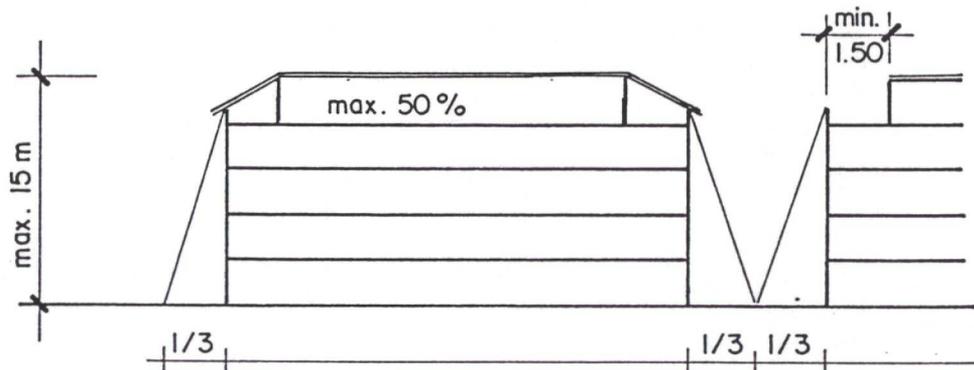
ZONE DE CENTRE

- ordre = contigu
- u = ———
- h = 5 niveaux
- H = 17 m
- distance = min. 3 m
- D $2/3 H$
- d $1/3 H$
- toit = 4 pans
- alignement = obligatoire



ZONE RESIDENTIELLE

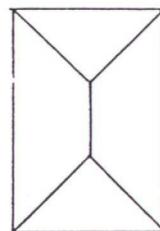
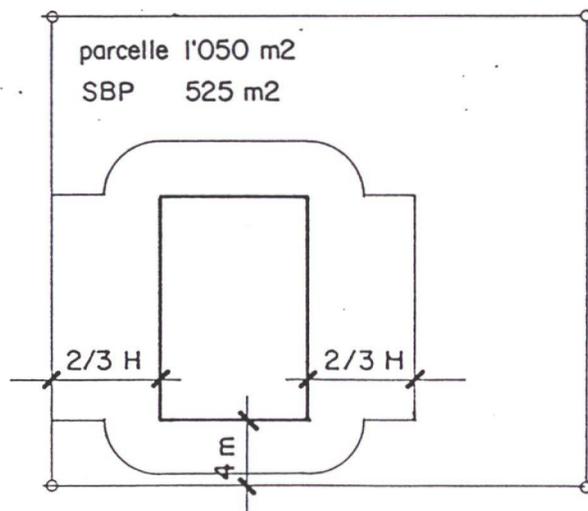
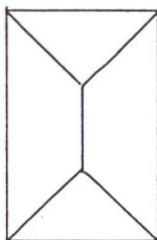
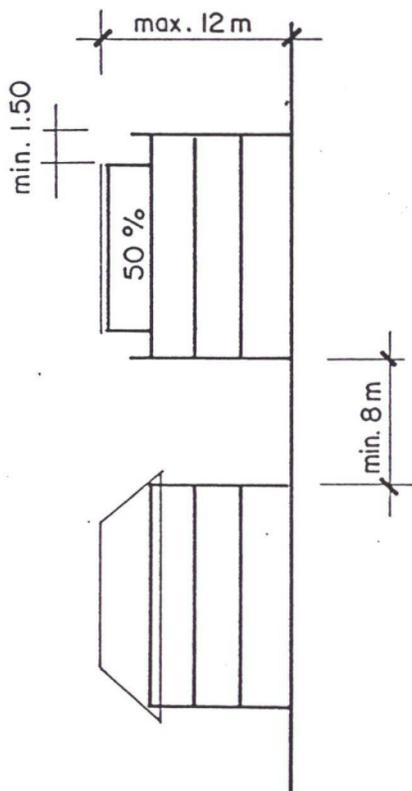
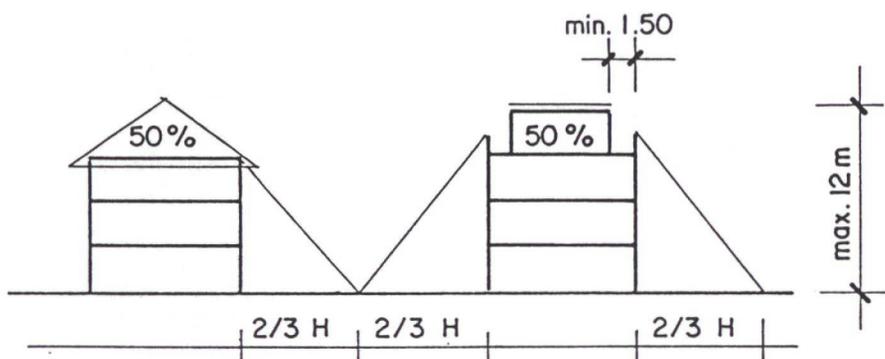
- ordre = dispersé
- u = 0.8
- h = 4 1/2 niveaux
- H = 15 m
- distance = min. 4 m
- D 2/3 H
- d 1/3 H
- toit = 2 - 4 pans ou plat



ZONE MOYENNE DENSITE

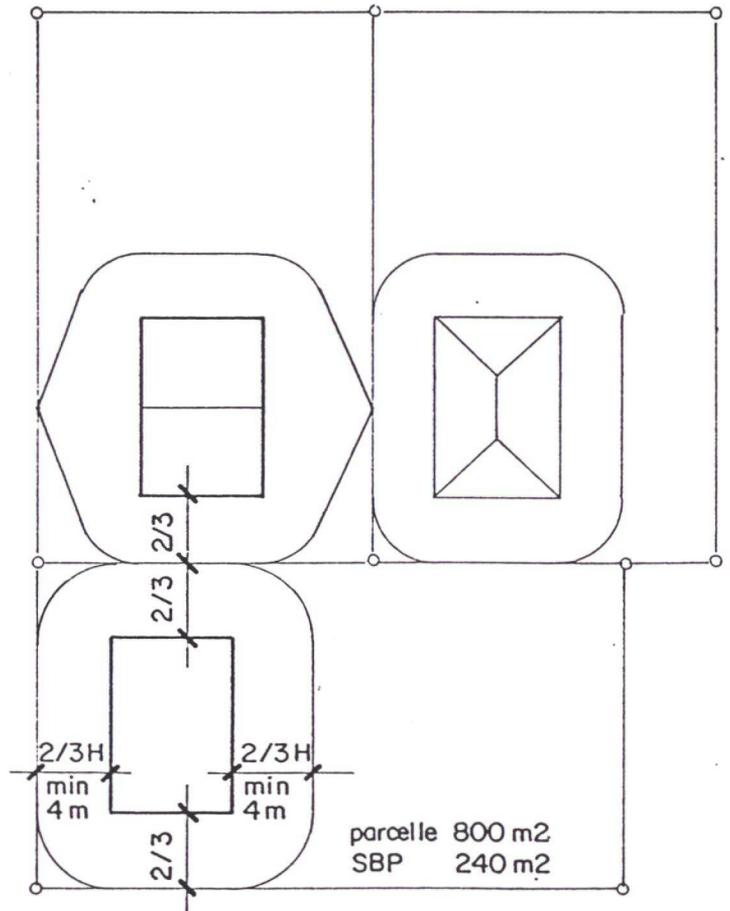
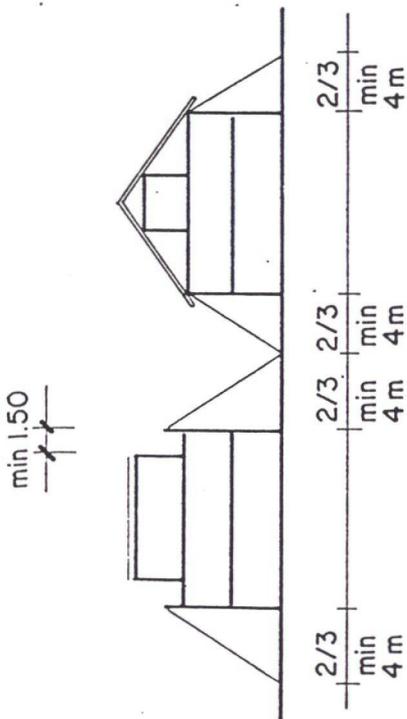
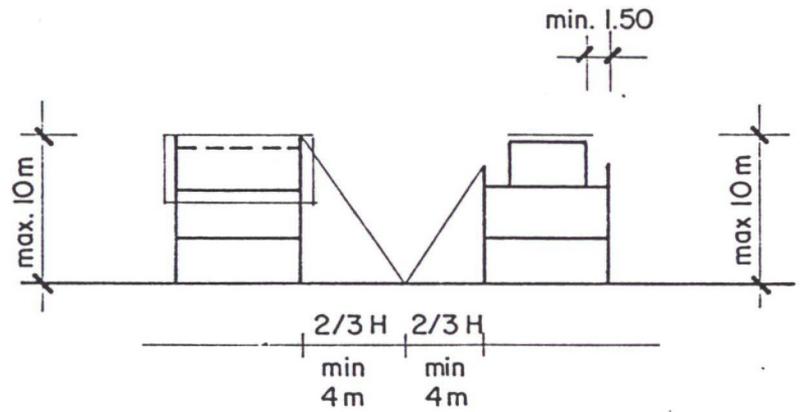
- ordre = dispersé
- u = 0.5
- h = 3 1/2 niveaux
- H = 12 m
- distance = min. 4m
- D 2/3 H

- toit = 2-4 pans ou plat



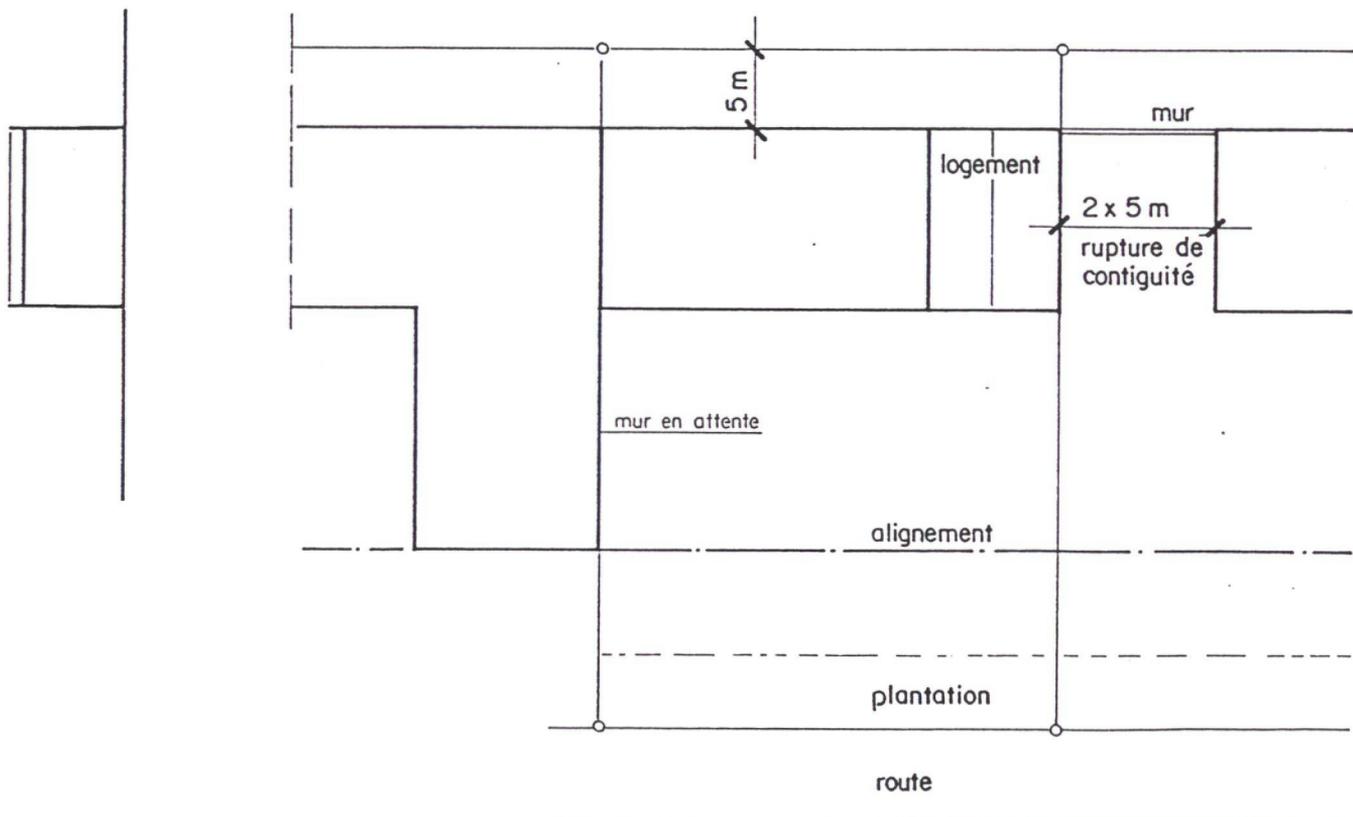
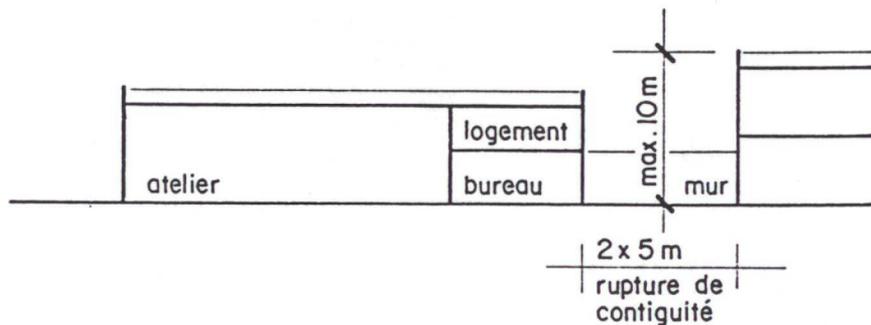
ZONE FAIBLE DENSITE

- ordre = dispersé
- u = 0.3
- h = 2 1/2 niveaux
- H = 10 m
- distance = min. 4 m
- D 2/3 H
- d 2/3 H
- toit = 2 - 4 pans ou plat



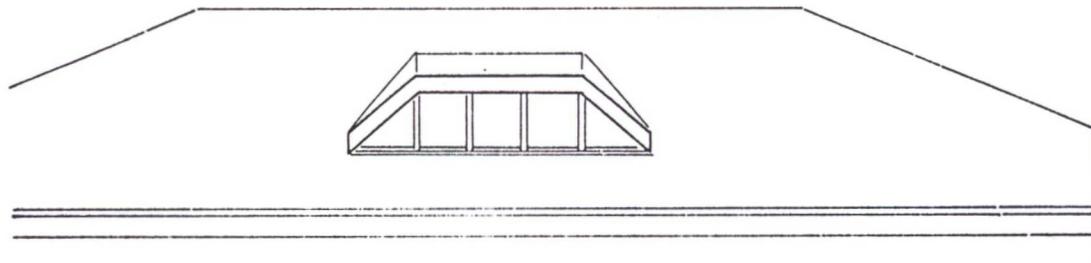
ZONE ARTISANALE

- ordre = contigu
- u = ———
- h = 2 niveaux
- H = 10 m
- distance = min. 5 m
- plantation = obligatoire
- plan de structuration obligatoire

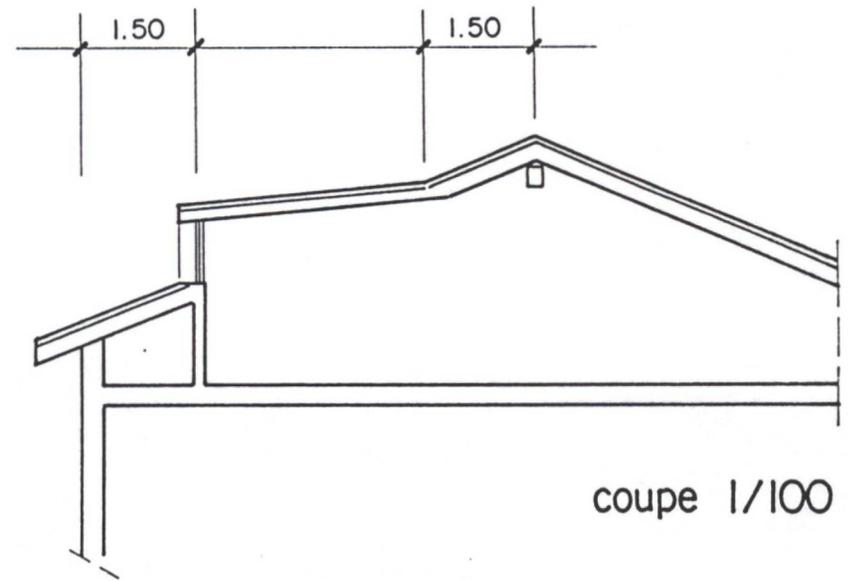


commune de chippis

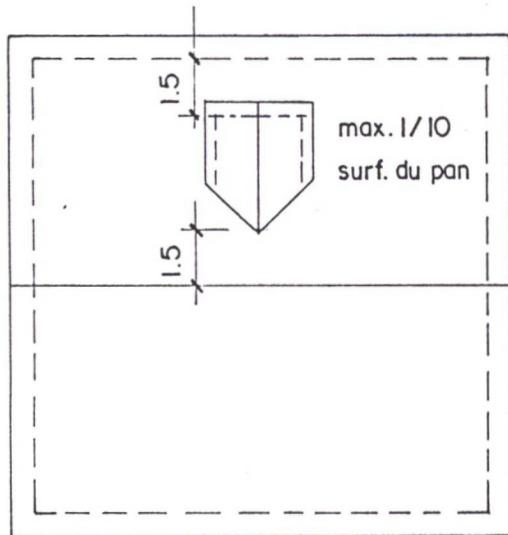
LUCARNES - exemples types



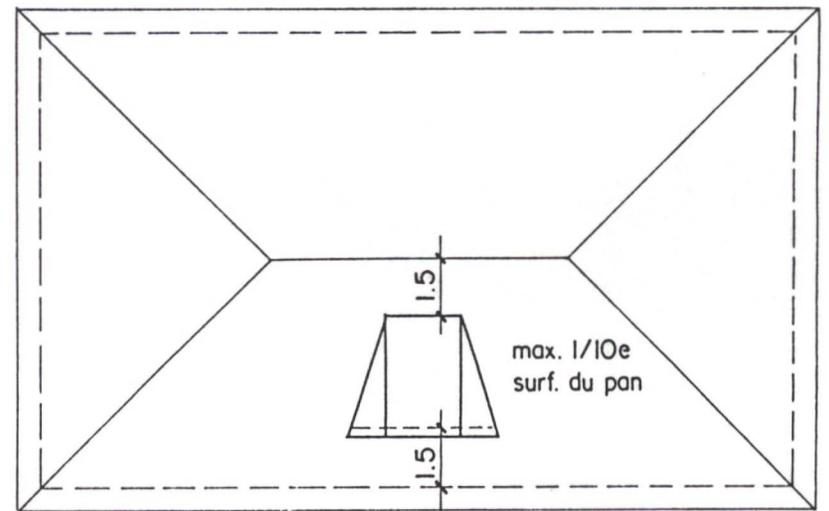
élévation 1/100



coupe 1/100



habitat individuel

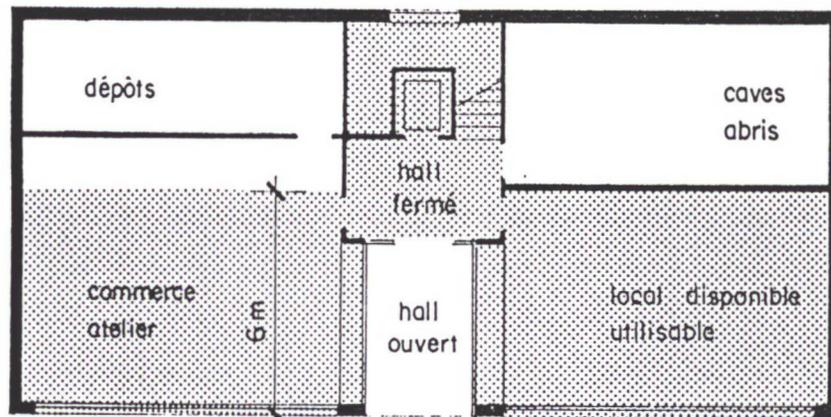


habitat collectif

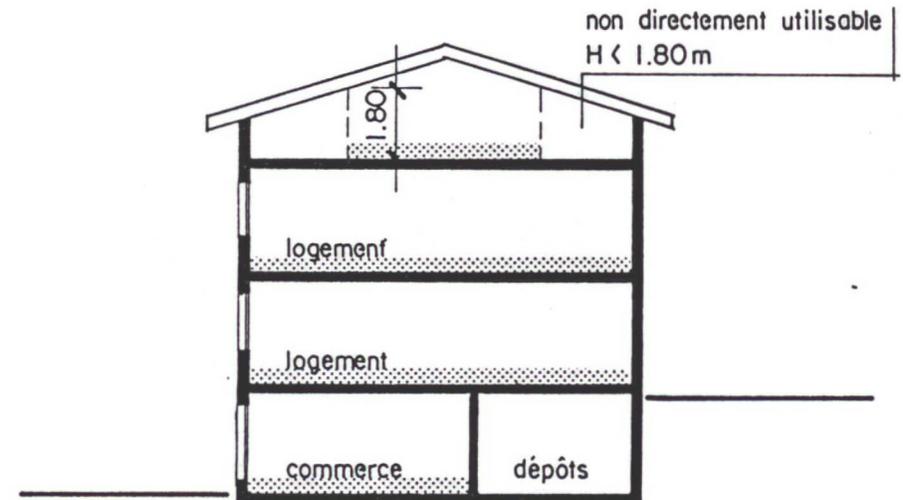
1/200

SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE (SBP)

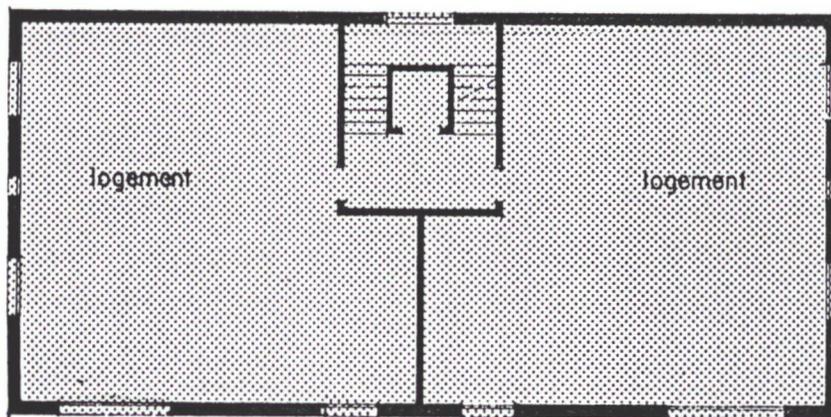
 SURFACE UTILISABLE DANS LE CALCUL DE LA DENSITE



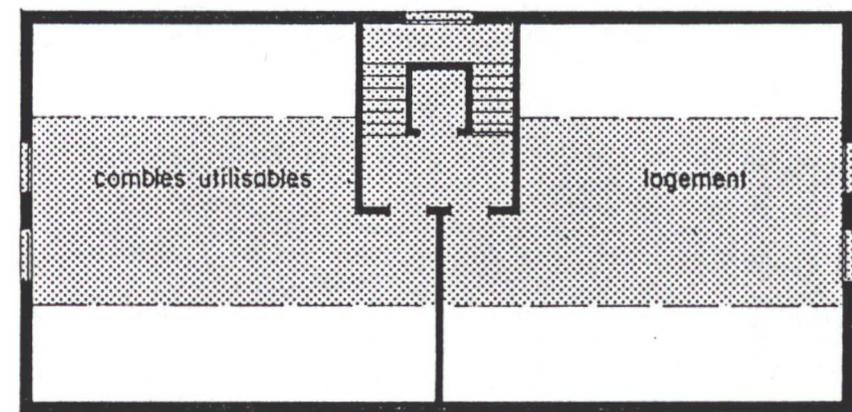
rez



coupe

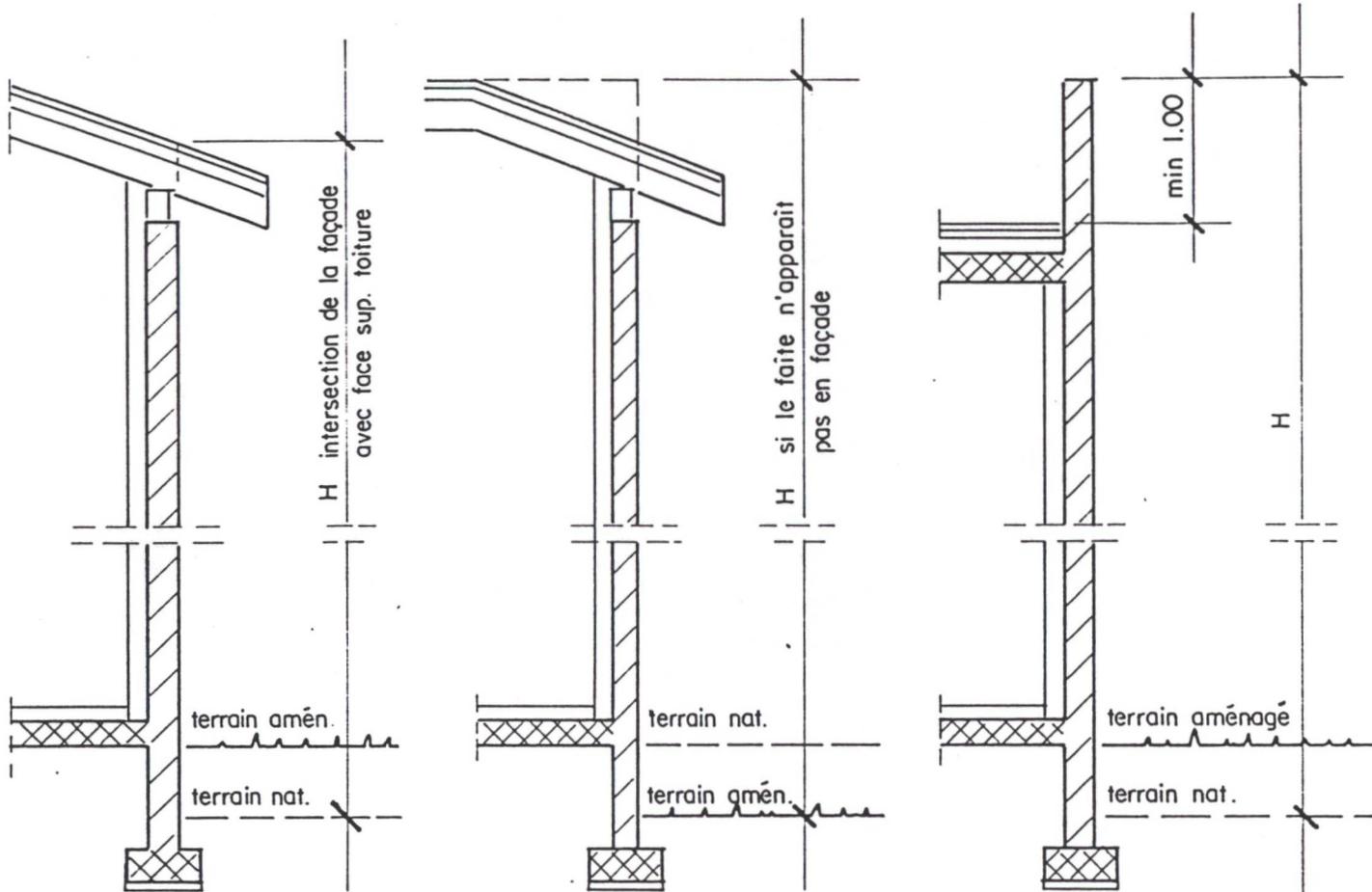


étages



combles

CALCUL DE LA HAUTEUR



MURS, CLOTURES, HAIES

