COMMUNE DE ST. LEONARD
REGLEMENT DE CONSTRUCTION

25. juin 1984

I. DISPOSITIONS GENERALES

article 1

Buts

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

- de préserver le bien-être de tous les habitants par une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique

- de garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol

- d'assurer une utilisation rationnelle des investissements publics

- de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêt.

b) Il définit les droits et les devoirs des citoyens en matière de construction et d'utilisation du sol, vis-à-vis de la communauté et des tiers.

article 2

Bases légales

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

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

article 3

Organe responsable

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.

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

c) Il peut faire 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 les responsabilités du Conseil communal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs.

article 4

Rayon d'application

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

b) Elles s'appliquent à tous les travaux subordonnés à une autorisation préalable, conformément à l'article 5 du présent règlement.

II. PROCEDURE

Demande d'autorisation de construire

article 5

Autorisation à requérir auprès de la CCC

Sont subordonnés à une autorisation de construire de la CCC:

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, du lubrifiant et de gaz (citerne, 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 commutatrices extérieures à haute tension et à basse tension

- les murs de soutènement, les murs et les clôtures dont la hauteur dépasse 1,50 m, les rampes d'accès et les rampes d'escaliers

- les installations portuaires, les débarcadères et les jetées

- les serres et les silos agricoles et industriels

d) Les décharges et les entrepôts à ciel ouvert (notamment de déchets artisanaux et industriels, de machines et véhicules hors d'usage, etc.)

L'entreposage durable de matériaux (matériaux de construction, fers, dépôts de caisses, etc.)

e) L'aménagement des terrains de sport n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, des campings et les piscines.

Pour l'installation des roulottes, wagons, caravanes, baraques volantes, tentes, à l'extérieur des places de camping, sont applicables les dispositions du règlement d'exécution du 1er juin 1977 de la loi du 26 mars 1976 sur les établissements publics, l'hébergement touristique et le commerce des boissons alcooliques (art. 16 ss).

f) Les installations de publicité.

g) Les modifications du sol naturel telles que:

- les routes et autres ouvrages d'art privés

- les extractions de matériaux (carrières, gravières)

- 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, aménagement de pistes de ski, luge, bob, automobile, karting, motocross, trial, etc.).

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

article 6

Transformations

a) Est subordonnée à une autorisation de construire de la CCC toute modification importante apportée aux constructions et installations énumérées à l'article 5.

b) Sont en particulier réputées modifications importantes:

- la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification de 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.

article 7

Compétence du Conseil communal

Sont subordonnés seulement à une autorisation de construire du Conseil communal à l'intérieur de la zone à bâtir:

a) Les travaux de rénovation et de transformation ne modifiant pas le volume et l'aspect général de l'immeuble.

b) Les réfections de toiture et de façades.

c) Les transformations intérieures sans changement d'affectation.

d) Les petites constructions et annexes de moins de 20 m3 à l'exception des modifications de toiture.

e) Les murs et clôtures jusqu'à 1,50 m de haut qui ne sont pas situés en bordure de voies publiques cantonales.

f) Les aménagements de jardin et les modifications du sol naturel peu importantes.

g) Les installations provisoires de chantier, les panneaux de chantier à l'exception de ceux situés en bordure de voies publiques cantonales.

A l'extérieur de la zone à bâtir:

h) Les dépôts agricoles de moins de 15 m3 sans équipement technique propre à l'habitat et sans isolation thermique.

i) Demeurent réservées les décisions relatives aux bâtiments classés monuments historiques et à la protection de sites ainsi que les autres dispositions en la matière.

article 8

Constructions et installations non soumises à une autorisation de construire

Ne sont pas soumis à une autorisation préalable:

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

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 cantonales sur les routes).

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

article 9

Préavis

a) Avant de présenter les pièces prévues à l'article suivant, une demande de préavis relative à l'implantation et au gabarit peut être soumise par le requérant au Conseil communal. Elle sera accompagnée d'un plan de situation, ainsi que d'un 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) Les préavis du Conseil communal sur l'avant-projet ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire.

article 10

Formulation de la demande

La demande est adressée au Conseil communal en 6 exemplaires pliés au format normal A4 (21 x 29,7 cm). Elle comprend:

a) La formule de demande de la Commission cantonale de construction, tenue à la disposition par le greffe communal.

b) Le formulaire communal contenant l'extrait de la carte de la région au 1:50'000 ou au 1:25'000 avec indication de l'emplacement exact de l'ouvrage par un point rouge et la mention des coordonnées.

c) Le plan de situation.

d) Les dessins de construction.

e) Le calcul d'isolation thermique du bâtiment avec formulaire édité par le canton.

f) Les documents spéciaux éventuels.

article 11

Plan de situation

Le plan de situation doit être établi sur une copie du plan du registre foncier signée par un géomètre officiel ou, à défaut de mensurations fédérales, sur un extrait du plan cadastral attesté par le teneur de ce cadastre.

Il comportera les indications suivantes:

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 du sol, s'il existe.

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 forêts, 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) La position des bornes hydrantes les plus proches.

j) L'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie.

k) Les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès.

article 12

Dessins de construction

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

a) Les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, 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; la référence au point de repère de nivellement mentionné au plan de situation.

c) Toutes les façades cotées avec indications précises du sol naturel, 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 existantes 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 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.

article 13

Documents spéciaux

Le cas échéant, on joindra à la demande:

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 Instances 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.

article 14

Dérogations

a) Dans les cas où la délivrance de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée dans la demande.

b) Les exigences complémentaires de la législation spéciale sont réservées.

article 15

Documents complémentaires

Le Conseil communal peut exiger à tout moment la pose de gabarit, l'exécution de maquettes, photographies ou photomontages et toutes autres indications utiles à l'examen de la demande.

article 16

Examen formel

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.

article 17

Vices manifestes

a) 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.

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

article 18

Procédure de mise à l'enquête

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

b) La publication a lieu par insertion au Bulletin Officiel et par affichage dans la commune ou par la voie des criées ordinaires.

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.

article 19

Oppositions

Les observations, réserves et oppositions de tiers doivent être adressées en 3 exemplaires sous pli chargé, au Conseil communal dans un délai de 10 jours à partir de la publication au Bulletin Officiel.

Traitement de la demande

article 20

Décision de la commune

a) Après expiration du délai d'opposition, le Conseil communal examine le projet sur la base des dispositions légales et réglementaires dont l'application lui incombe.

b) Pour les objets relevant de la compétence communale, au sens de l'article 7, il notifie sa décision par pli recommandé au requérant et aux opposants.

c) Si la commune rejette une demande relevant de la compétence de la CCC, elle notifie aussi sa décision par pli recommandé au requérant et aux opposants.

d) Une copie des autorisations et décisions délivrées par le Conseil communal sera adressée à la CCC.

article 21

Transmission de la demande à la CCC

a) Si la commune approuve le projet, elle le transmet à la CCC sans délai, chaque pièce étant visée par l'autorité compétente. Sa décision sera, le cas échéant, accompagnée des oppositions. Le rejet de celles-ci doit être motivé.

b) Si la commune approuve le projet sous réserve de modifications de plans, ces derniers doivent être corrigés et, au besoin, remis à l'enquête publique avant la transmission du dossier à la CCC.

article 22 26

Décisions de la CCC

a) La Commission cantonale des constructions examine le projet et le soumet, s'il y a lieu, aux organes de surveillance compétents.

b) Sa décision et ses conditions éventuelles sont notifiées par écrit au requérant, aux opposants et à la commune, accompagnées des réserves formulées par l'autorité communale.

c) Le permis communal sera délivré après réception de l'approbation cantonale.

article 23

Recours

a) L'ensemble de ces décisions est susceptible de recours au Conseil d'Etat conformément aux art. 46 ss. de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA).

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

article 24

Modifications

Le maître de l'ouvrage est tenu de conformer ses travaux aux pièces et plans approuvés. Toute modification doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

article 25

Autorisation périmée et travaux abandonnés

a) L'autorisation de construire cesse d'être valable si les travaux n'ont pas été entrepris dans un délai de trois ans à partir de la notification du permis. La construction est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondations sont exécutés.

b) Le Conseil communal peut exiger l'achèvement ou la démolition des constructions commencées lorsque les travaux sont suspendus depuis plus d'un an, et la remise des lieux dans un état convenable. A défaut, l'exécution des travaux de démolition ou de remise en ordre des lieux peut être entreprise par la commune, aux frais du propriétaire.

Exécution des travaux

article 26

Mise en chantier

a) La mise en chantier n'est pas autorisée avant la délivrance de l'autorisation de construire.

b) Tout entrepreneur chargé d'une construction doit s'assurer que l'autorisation a été accordée.

c) Pour les constructions en bordure de route ou à l'intérieur d'une agglomération, un plan d'aménagement de chantier peut être exigé par la commune.

article 27

Utilisation du domaine public

a) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale du Conseil communal qui fixera les modalités, taxes et mesures de sécurité.

b) Demeurent réservées les dispositions cantonales concernant l'utilisation du domaine public appartenant à l'Etat.

article 28

Avancement des travaux

a) Les services communaux doivent être avisés du commencement et de la fin des travaux prévus à l'article 5, ainsi que l'état d'avancement des constructions, soit:

- après la pose des banquetages délimitant l'implantation

- lorsque l'ouvrage atteint le niveau du terrain

- avant l'application des peintures des façades, la commune peut exiger la présentation d'échantillons complets sur l'une des façades

- lors du raccordement aux égouts, aux fosses et à l'eau potable.

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

article 29

Contrôle et arrêt des travaux

a) Le Conseil communal peut en tout temps visiter et contrôler les chantiers et y consulter les plans approuvés.

b) S'il constate des irrégularités, il les signale au propriétaire en l'invitant à y remédier dans un délai déterminé.

c) En cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite des ordres reçus, la suspension immédiate des travaux sera ordonnée par le Conseil communal qui peut faire démolir ou transformer d'office, aux frais et risques du maître de l'oeuvre, les travaux irréguliers et ceux entrepris sans autorisation, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 100 du présent règlement.

article 30

Permis d'habiter

a) Tout immeuble neuf ou tout local changeant d'affectation ne peut être occupé sans l'obtention d'un 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.

III. PLANS DE BASE

article 31

Plans généraux

a) Le Conseil communal élabore:

- le plan directeur
- le plan de zones
- le plan des réseaux d'équipement.

b) Suivant les besoins, il fait établir ou adopte:

- les plans d'alignement
- les plans de quartiers
- les plans de lotissement et de remaniement parcellaire.

article 32

Plan directeur

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

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

- développement des différentes zones d'activité, d'habitat et de loisirs

- dimensionnement et localisation des bâtiments et emplacements publics

- aménagement des circulations

- protection et mise en valeur des sites et monuments

- réseau 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.

article 33

Plan de zones

a) Le plan de zones délimite les zones du territoire communal pour lesquelles des règles précises sont prévues dans le règlement de zone.

b) Après avoir été soumis pour avis préalable aux services de l'Etat, le plan doit être mis à l'enquête publique, accepté par l'Assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat.

c) Toute modification du plan de zones doit suivre la même procédure.

d) Le plan de zones en vigueur peut être consulté au bureau communal et à l'Office de planification de l'Etat du Valais. Il a un caractère obligatoire pour chacun.

article 34

Plans des réseaux d'équipement

a) Les plans des réseaux d'équipement sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau, égouts et routes.

b) Ils correspondent au plan de zones et comportent:

- le plan définitif pour les zones prioritaires
- le projet pour les zones différées.

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

Réseau d'égouts

d) La commune établira un plan directeur pour le réseau d'égouts communaux. La construction du réseau se fera selon les possibilités financières de la commune.

Réseau d'eau potable

e) La commune assurera, dans les limites de ses possibilités financières, l'approvisionnement en eau potable dans les zones définitives.

Obligation de raccordement

f) Là où le raccordement aux réseaux des égouts et d'eau potable est techniquement possible, les particuliers sont tenus de s'y rattacher. Les constructions à buts purement agricoles peuvent être exemptées de cette obligation et traiteront leurs eaux usées selon les directives de l'Instance cantonale compétente.

Raccordement des constructions existantes

g) Une fois le réseau d'assainissement (égouts) installé, tout propriétaire de constructions existantes dans le secteur aménagé sera tenu de s'y raccorder dans un délai d'un an.

Constructions sans raccordement possible

h) Aux constructions existantes où le raccordement n'est pas possible, les

eaux usées doivent être traitées convenablement et selon les directives de l'instance cantonale compétente.

Autorisation de raccordement

i) Tout raccordement aux réseaux publics doit faire l'objet d'une demande préalable écrite.

Documents à fournir

j) Une demande de raccordement sera accompagnée d'un plan de situation comprenant le nom du propriétaire et le nom de l'installateur ainsi que du permis de fouille.

Contrôle

k) La commune sera avisée de tout raccordement prévu aux réseaux d'équipement public; la fouille ne sera pas fermée sans l'autorisation exprès de l'autorité communale.

Taxe de raccordement

l) Pour le raccordement aux réseaux d'égouts et d'eau potable, la commune perçoit une taxe selon une échelle établie et décidée par le Conseil communal.

article 35

Plan d'alignement

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

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 approuvé par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

Retrait d'alignement

e) La zone grevée d'une servitude de non bâtir en bordure du domaine public, indiquée en vert sur le plan d'alignement, reste propriété des bordiers.

f) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire. En règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement. Le Conseil communal 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.

Empiètement sur l'alignement

g) un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé sans autorisation expresse du Conseil communal. L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit d'une manière quelconque à l'exécution du plan d'alignement (art. 34, loi 1924). Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées 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, aux frais du propriétaire et en faveur de la commune. Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire adressera une demande écrite au Conseil communal.

Saillies

h) Au rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm la ligne fixée par l'alignement. Les balcons ouverts de 3 côtés, autres anticipations dont la longueur totale par étage n'excède pas le 1/3 de la façade et les avant-toits et pergolas peuvent dépasser la ligne prescrite par l'alignement, mais au maximum de 1,50 m.

Pour les marquises de magasin, cette distance est portée à 2 m. En aucun cas, elles ne pourront empiéter sur la chaussée. La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3.50 m sous un balcon et de 3 m sous une marquise.

Absence d'alignement

i) En bordure des routes pour lesquelles les alignements n'ont pas été définis, la limite du domaine public sera assimilée à une limite de fonds voisin.

Alignement souterrain

j) Les alignements ainsi que les prescriptions subsidiaires décrites ci-dessus sont également obligatoires pour les constructions en dessous du niveau du sol.

article 36

Plan de quartier

Définition

a) Le plan de quartier détermine l'ensemble des constructions existantes ou projetées, leurs fonctions, leurs infrastructures et équipements, les éventuelles modifications de la structure foncière ainsi que leurs étapes de réalisation sur un territoire délimité.

But

b) Le plan de quartier doit permettre une organisation rationnelle des constructions, leur unité architecturale, ainsi que leur intégration au site naturel ou construit.

Auteur

c) Les plans de quartier seront établis par la commune ou, à titre de proposition, par un ou plusieurs propriétaires intéressés.

Surface, périmètre

d) En dehors de la zone du vieux village, un plan de quartier doit avoir une surface minimale de 5000 m2. Le périmètre d'étude sera en fonction du site: limites naturelles (forêts, rivière, configuration du terrain) ou limites artificielles (route par ex.).

La commune peut déterminer des zones dans lesquelles l'établissement d'un plan de quartier est rendu obligatoire.

Indice d'utilisation du sol

e) Pour un plan de quartier d'une qualité urbanistique exceptionnelle, la commune peut autoriser une augmentation de 15% de l'indice réglementaire des zones.

Distances aux limites

f) A l'intérieur du plan de quartier les distances sont libres pour autant qu'une étude d'ensoleillement en prouve le bien-fondé et que le bien-être des habitants soit assuré (prescriptions cantonales réservées). Les constructions situées en bordure du périmètre devront respecter les distances aux limites prescrites pour la zone. Les voisins ne doivent pas subir de désavantages d'ensoleillement supérieurs à ceux qu'entraîneraient l'application normale des prescriptions du RC.

Hauteur

g) La hauteur des bâtiments à l'intérieur d'un plan de quartier n'est pas fixé. Elle tiendra compte du but fixé de la zone et du plan de quartier ainsi que du site (construit et non construit), dans lequel les bâtiments doivent être intégrés.

Consultations préalables.

h) Le promoteur du plan de quartier consultera préalablement la commune en indiquant le périmètre proposé et expliquant dans un bref rapport le but du plan. Le périmètre définitif sera fixé par la commune.

Contenu du plan

i) Le plan contient les pièces suivantes à présenter en six exemplaires:

- plan de situation établi à l'échelle du plan cadastral, comportant le numéro des parcelles voisines et intéressées avec le nom des propriétaires, les coordonnées et le périmètre exact du plan de quartier;
- un plan de situation avec implantation cotée des bâtiments entre eux ainsi qu'aux limites;

- un plan des circulations (automobile et piétonne), des parcages en surface et des aménagements extérieurs;
- un plan des infrastructures;
- un plan des étapes de réalisation;
- une esquisse de l'architecture envisagée (vue générale);
- un schéma coté des gabarits de chaque type de construction envisagée (plan et coupe) avec indication de l'affectation des surfaces;
les coupes générales du projet, nécessaires à la compréhension des plans;
- l'accord écrit des propriétaires inclus dans le plan de quartier;
- un rapport explicatif précisant la relation du plan de quartier avec l'aménagement local;
- un rapport technique sur les infrastructures;
- la notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol;
- un règlement définissant toutes les caractéristiques du quartier ainsi que les prescriptions concernant l'indice d'utilisation du sol, la circulation, l'hygiène, l'architecture et éventuellement les délais d'execution;
- éventuellement une maquette.

Enquête

j) Les plans et règlement de quartier sont soumis à une enquête publique selon la procédure fixée pour les plans d'alignements par la loi du 19.5.1924 sur les constructions. Les propriétaires de terrain compris dans le périmètre du plan doivent donner leur accord par écrit.

Homologation

k) Pour avoir force de loi, le plan doit être homologué par le Conseil d'Etat. Ce dernier peut faire coïncider la date d'entrée en vigueur du plan avec la date de transfert de propriété et des autres droits réels résultant d'un remaniement parcellaire.

Taxes

l) Pour le traitement des plans de quartier établis par des particuliers, la commune perçoit une taxe, fixée de cas en cas par le Conseil communal. Restent réservées les taxes de l'Administration cantonale.

article 37

Plans de remaniement et de lotissement

a) Les plans de lotissement, regroupement ou remaniement tendent à modifier les limites de biens-fonds dans un périmètre déterminé en vue d'assurer une meilleure utilisation du sol pour la construction.

b) Ils indiqueront notamment:

- le périmètre intéressé
- les limites projetées des parcelles
- le tracé des voies de dévestiture
- les réseaux principaux d'équipement

c) Ils doivent permettre la réalisation de constructions conformes au présent règlement.

d) Ils seront soumis au Conseil communal. La mise à l'enquête publique peut se faire soit d'office, soit à l'instance des requérants.

e) Lorsque le morcellement des propriétés ne permet pas l'établissement de constructions groupées rationnellement, le Conseil communal peut prendre des mesures en vue de l'exécution d'un remaniement parcellaire conformément aux dispositions légales fédérales et cantonales.

IV. POLICE DES CONSTRUCTIONS

A. Equipement des terrains à bâtir

article 38

Principe

Les demandes d'autorisation de construire ne peuvent être accordées que sur des parcelles entièrement équipées.

article 39

Définition d'un terrain équipé

Un terrain est considéré comme équipé:

a) Si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à satisfaction de droit.

b) Si le raccordement au réseau 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.

c) Si l'approvisionnement en eau potable et eau contre l'incendie est assuré de façon satisfaisante par le réseau communal ou s'il dispose en propre d'une eau de qualité, en quantité suffisante. Dans ce cas, la qualité de l'eau doit être reconnue par le Laboratoire cantonal.

article 40

Dérogations

Les dérogations éventuelles à l'article 39 seront examinées de cas en cas par le Conseil communal et soumises aux Autorités cantonales compétentes.

B. Hygiène

article 41

Prescriptions générales

Chaque local doit correspondre aux exigences de l'hygiène concernant l'espace, l'éclairage, l'aération et l'accès.

article 42

Immixtion

Chacun est tenu, en exerçant son droit de propriété, de s'abstenir de toute immixtion exagérée dans la propriété d'autrui.

article 43

Isolation

Les locaux d'habitation et les locaux de travail doivent être isolés, selon les règles de l'art, contre l'humidité, le bruit et le froid.

article 44

Locaux insalubres

Le Conseil communal peut interdire l'habitation des locaux jugés insalubres, de même qu'en matière de sécurité, il peut ordonner la démolition des lieux, quels qu'ils soient, s'ils sont contraires à l'hygiène publique. Pour ce faire, le Conseil communal peut demander préalablement l'avis d'un spécialiste neutre (Service cantonal de protection de l'environnement, par ex.).

article 45

Locaux d'habitation et de travail

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 et éclairée directement de l'extérieur.

b) Les cloisons qui séparent les appartements doivent assurer une isolation phonique suffisante.

c) Le plancher doit être séparé du sol par un vide d'air de 50 cm au moins, convenablement ventilé, ou par une étanchéité équivalente.

article 46

Buanderies

Dans tous les bâtiments locatifs, il sera exigé des buanderies et séchoirs proportionnés à l'importance du bâtiment et au nombre d'appartements.

article 47

Installations sanitaires

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

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, d'un WC pour chaque entreprise ou preneur de bail.

c) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, le nombre de cabinets et urinoirs, lavabos, sera proportionné 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. En plus, un local intermédiaire (vestibule, corridoir) séparera les toilettes des locaux publics.

C. Sécurité

article 48

Prescriptions générales

Chaque construction doit être conçue, édifiée et maintenue dans un état tel qu'elle ne présente aucun danger pour les occupants ou pour le public. Le Conseil communal peut imposer toutes mesures propres à empêcher les accidents à l'intérieur ou aux abords des constructions.

article 49

Locaux ouverts au public

Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux. Pour des cas particuliers, le Conseil communal peut imposer des normes spéciales en accord avec les Services cantonaux compétents.

article 50

Mesures de sécurité pendant le travail

Les travaux de chantier doivent être organisés de façon à ne présenter aucun danger pour la vie et la santé des ouvriers et des tiers.

article 51

Terrains dangereux

Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas de solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que éboulements, inondations.

article 52

Glissements de neige

Toutes mesures doivent être prises pour éviter des glissements de neige dangereux sur les toits.

article 53

Accès au toit

L'accès à chaque toiture doit être facile. Les chassis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm.

article 54

Protection contre le feu

a) Les prescriptions cantonales de la police sur le feu sont à observer, notamment: la distance de la construction à la lisière de la forêt doit être au minimum de 10 m.

b) Les bâtiments d'habitations doivent être équipés d'extincteurs portatifs (équipement de première urgence selon R.A. de la Loi sur la protection contre l'incendie).

D. Salubrité publique

article 55

Ecuries

Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux doivent satisfaire aux conditions suivantes:

a) Former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation dont ils seront séparés par des murs pleins, sous réserve des communications autorisées par la loi.

b) Etre aménagés rationnellement, convenablement éclairés, aérés et pourvus de canaux de ventilation dont la section sera proportionnée à l'importance du

local et au nombre de têtes de bétail. La surface des fenêtres, qui seront toutes ouvrantes, sera d'au moins 200 cm2 par tête de gros bétail.

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

article 56

Fosses, fumières

a) Tous dépôts de fumier ou d'autres substances en décomposition doivent être établis à une distance d'au moins 10 mètres des habitations ou locaux de travail, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources canalisations d'eau. Le Conseil communal peut déterminer des zones de protection absolue.

b) Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Les fumières doivent être entretenues d'une façon convenable et enntourées d'une bordure en maçonnerie suffisante pour empêcher, en toutes saisons, l'écoulement du purin dans les rues.

article 57

Eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit.

article 58

Assainissement des ilôts

En vue d'assainir un ilôt 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 partielle ou totale des bâtiments, murs de clôture, d'annexes, et à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.

E. Circulation

article 59

Parkings

a) Pour chaque nouvelle construction, de même que pour chaque transformation importante, il faut prévoir un nombre suffisant de places de parc, couvertes ou non, sur domaine privé.

b) Il sera notamment exigé:

- habitation : 1 1/2 place par unité de logement

- bureau	: 1	place par 20 m2 de plancher
- hôtel	: 1	place par chambre, mais au minimum 1 place par 3 lits
- café-rest.	: 1	place pour 4 chaises
- commerce	: 1	place par 20 m2 de surface exploitable, mais au minimum 2 places de parc

Ces valeurs doivent être arrondies au chiffre supérieur.

c) Les directives de l'Union suisse des professionnels de la route serviront de base au Conseil communal pour les cas non prévus dans le présent règlement.

d) Dans le cas où les exigences ne peuvent être remplies, la commune a la faculté de demander une contribution pour des parcs publics.

article 60

Sorties sur voies publiques, Visibilité

a) Pour les sorties sur voies publiques, la sécurité de la circulation et la visibilité doivent être assurées.

b) Le Conseil communal peut s'opposer à la construction de garages ou autres bâtiments, dont l'accès sur la voie publique présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation.

c) Les clôtures de toute nature en bordure des voies publiques doivent être aménagées et maintenues de façon à ne pas gêner la circulation.

article 61

Routes privées

a) Le tracé et la largeur des routes privées peuvent être prescrits par le Conseil communal.

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

article 62

Place de jeux pour enfants

Des places de jeux pour enfants seront exigées pour toute habitation collective à raison de 7 m2 par logement, mais au minimum 30 m2 par place.

F. Esthétique des constructions et protection des sites

article 63

Protection des sites

a) Le Conseil communal a le droit de s'opposer à toute construction qui nuit au développement esthétique général. Il peut ordonner la démolition ou la transformation, aux frais des propriétaires, des constructions ou ouvrages qui nuisent à l'esthétique du paysage alors même que ces derniers ne mettent pas en danger la sécurité publique.

Il peut exiger que soient conservés ou améliorés les aspects des sites et des points de vue.

Pour dédommager les propriétaires fonciers atteints par ces mesures, un subside peut être alloué.

b) Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie du paysage.

c) Les terrains non bâtis doivent être convenablement entretenus et seront fauchés au minimum une fois par année. A défaut, après sommation par lettre recommandée, la commune peut faire le travail aux frais du propriétaire.

article 64

Style des constructions

a) Les nouvelles constructions doivent, par leurs proportions, la forme des toits, leur genre et leur couleur, s'adapter aux constructions environnantes et présenter un aspect architectural valable.

b) Le Conseil communal a le droit de s'opposer à tout projet de construction ne répondant pas à cette ordonnance, même si toutes les autres conditions du présent règlement sont remplies.

c) En zone à bâtir, les constructions de préfabrication légère destinées à des garages de voitures ou d'autres dépôts isolés ne sont pas autorisés.

article 65

Orientation des constructions

a) L'orientation des nouvelles constructions doit s'adapter à l'orientation générale des constructions existantes dans la région.

b) Le Conseil communal peut permettre une dérogation à cette règle pour de justes motifs, ou s'il s'agit d'un bâtiment d'intérêt public ou pour un ensemble de constructions établi selon les directives d'un plan de quartier.

article 66

Façades

En principe, toutes les façades doivent être ajourées. Exception peut être faite pour de très petits bâtiments.

article 67

Toiture, Forme

Le Conseil communal peut imposer, s'il le juge nécessaire, une forme de toiture définie, afin de sauvegarder l'unité architecturale d'un quartier ou d'un groupement de maisons..

article 68

Ornement

Exceptionnellement le Conseil communal pourra surbordonner l'autorisation de construire à la plantation d'arbres d'ornement et à l'aménagement de gazon autour des bâtiments.

article 69

Clôtures

Les clôtures en fil de fer et de fer barbelé sont interdites.

article 70

Antennes

Pour éviter la prolifération d'antennes, en principe, une seule antenne extérieure par construction sera admise.

article 71

Affiches, enseignes et publicité

a) Toutes affiches de publicité, enseignes commerciales ou autres, sur domaine privé, et toutes modifications d'installations existantes sur voie publique ou privée doivent satisfaire aux règles de l'esthétique et sont soumises à une autorisation du Conseil communal.

b) Seules sont admises sans formalités, les plaques personnelles et professionnelles ne dépassant pas 500 cm2 de surface.

article 72

Dépôts de matériaux à ciel ouvert

Tout dépôt de matériaux même temporaire, qui nuit à l'aspect du site n'est pas admis. Le Conseil communal pourra procéder à l'enlèvement des dépôts aux frais de l'intéressé.

article 73

Energie alternative

a) La commune favorise l'utilisation des énergies alternatives pour les bâtiments d'habitation construits sur son territoire.

b) Les capteurs solaires (chauffage solaire actif) seront installés sur les toits ou de préférence intégrés aux façades. Exceptionnellement, ils peuvent aussi être installés au sol.

c) Pour le système de chauffage solaire passif, la surface des serres n'est pas comptée dans l'indice d'utilisation.

Dans les zones désignées comme sensibles sur le plan directeur, les serres ne sont en principe pas admises.

d) Les pompes à chaleur actionnant sur la nappe phréatique doivent bénéficier d'un permis spécial par le Service de la protection de l'environnement de l'Administration cantonale.

V. REGLEMENT DE ZONES

A. Prescriptions communes pour toutes les zones

article 74

Division du territoire communal comprend:

- les zones à bâtir
- les zones de protection
- les zones d'exploitation
- les zones sans affectation spéciale

article 75

Etapes de développement

a) Les zones à bâtir sont classées, selon l'état de leur équipement, en

- zones à aménagement prioritaire et
- zones à aménagement différé

b) Les zones prioritaires sont celles où le réseau d'équipement est exécuté ou planifié par la commune. La construction des routes collectrices et du réseau des canalisations principales est prise en charge par la commune, ceci dans les limites de ses possibilités financières.

c) Les zones différées sont celles où les équipements sont planifiés à long terme par la commune. Dans ces zones, la commune peut autoriser des demandes de constructions pour autant que les réseaux d'infrastructure (routes, égouts, eau potable, etc.) soient réalisés par les privés selon les plans et prescriptions établis par l'Administration communale et qu'ils répondent aux prescriptions légales.

article 76

Changement d'affectation

a) Le Conseil communal peut décider la mise en zone prioritaire d'une zone différée lorsque l'équipement des zones prioritaires est réalisé en sa majeure partie et si les finances communale le permettent.

b) Toute autre modification de zone de construction doit être décidée par l'Assemblée primaire après une mise à l'enquête publique et homologuée par le Conseil d'Etat.

article 77

Définitions

Distance à la limite

a) La distance à la limite est la distance la plus courte entre chaque point de la façade et la limite de la propriété. Cette distance doit être respectée sur toute la longueur de la façade.

Les balcons et autres constructions similaires (par exemple pergola) dont la longueur totale par étage n'excède pas le 1/3 de la façade et les avant-toits peuvent dépasser cette distance jusqu'à un maximum de 1,50 m.

Distance entre les bâtiments

b) La distance entre les bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades. Pour des bâtiments érigés sur le même fonds, elle ne peut être inférieure à l'addition des deux distances à la limite prescrite.

Hauteur des façades

c) La hauteur des façades (déterminante pour la distance du fonds voisin) se mesure pour tous les points de chaque façade dès le niveau du terrain naturel ou du terrain aménagé si ce dernier niveau est plus bas que celui du terrain naturel, jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne de toiture.

Pour les bâtiments à toit plat, la hauteur se mesure jusqu'à la face supérieure de la dernière dalle ou de la dalle de toiture de l'attique; si la construction dépasse le dessus de la dalle de toiture, la hauteur se mesure jusqu'au point le plus haut de la construction (machinerie d'ascenseur exceptée).

S'il est prévu une fouille en puits destinée à l'accès d'un garage (tympans ou excavations) et à condition que la longueur de la façade ainsi dégagée n'excède pas la moitié de la longueur totale de cette façade, la hauteur supplémentaire ainsi provoquée n'entre pas en considération pour le calcul de la hauteur des façades et des bâtiments, sauf en ce qui concerne les distances minimales en matière de police du feu. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du terrain se calcule à la moyenne des altitudes extrêmes de chaque façade.

Nombre d'étages

d) Tout sous-sol doit être compté comme étage si les façades émergent de plus des 2/3 au-dessus du niveau du terrain aménagé; ensuite chaque niveau est compté comme étage.

Lorsque la surface utile totale des combles, de l'attique ou du sous-sol excède les 2/3 du niveau sis immédiatement au-dessous, respectivement au-dessus, ces niveaux sont comptés comme étages.

Hauteur des bâtiments

e) La hauteur d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur tous les points de chaque façade dès le niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction (machinerie d'ascenseur exceptée).

Forme et pente du toit

f) Sont autorisés les toits plats et à pans. Pour les toits à pans, la pente ne doit pas excéder 70%.

Indice d'utilisation

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

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

La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération:

- toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que, par ex. les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements

- les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon et à mazout

- les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation

- les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logement multiples

- les garages pour véhicules à moteurs, vélos, poussettes, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour le travail et correspondent aux exigences de l'article 59

- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles

- les portiques d'entrée ouverts

- les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes

- les balcons et loggias ouverts, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive.

La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface de la parcelle ou des parcelles faisant l'objet du permis de construire.

N'entrent toutefois pas en considération:

- les surfaces des voies publiques et des trottoirs

- les surfaces destinées au trafic et définies par des projets pour lesquels la procédure légale est engagée ou achevée

- les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou de quartier, tels que les forêts et les cours d'eau.

Attique

h) Toute superstructure au toit plat d'un bâtiment atteignant le nombre d'étages autorisés est considérée comme attique si la surface de cette dernière est supérieure au 1/10 de la surface de l'étage au-dessus duquel elle se trouve. Le volume maximum constructible en attique ne peut excéder le volume que formerait une toiture à deux pans autorisée en application des dispositions du présent règlement.

Ce volume peut ensuite être construit en respectant par rapport aux façades du bâtiment principal un retrait de 1/8 de la largeur du bâtiment tout autour sauf cage d'escaliers, mais de 1,50 m au moins.

La saillie des corniches d'attique ne devra pas excéder 0,70 m hors tout.

Aucune construction n'est autorisée au-dessus de l'attique.

Garages annexes

i) Les garages annexes doivent s'intégrer à l'aspect des bâtiments existants et respecter l'esthétique.

Principe général

j) Une surface de terrain utilisée pour déterminer les distances minima ou l'indice d'utilisation ne peut servir à ces mêmes fins, pour une autre construction, même après aliénation.

article 78

Compensation d'indice

a) Une compensation d'indice constitue un cas particulier; son application doit être étudiée de cas en cas. Elle consiste en un report total ou partiel, sur une autre parcelle, de l'indice applicable à une parcelle donnée.

b) La compensation d'indice peut s'effectuer dans le cadre d'un plan de quartier. Exceptionnellement, elle peut s'effectuer aussi entre parcelles voisines ou séparées par une route.

c) La compensation d'indice doit être demandée et motivée dans le cadre d'une demande préalable et inscrite au Registre foncier.

article 79

Droit de rapprochement et constructions à la limite de propriété

En principe, chaque construction doit respecter la distance à la limite prescrite dans les zones correspondantes. Le Conseil communal peut admettre des exceptions à cette règle dans les cas suivants:

a) Pour les constructions dans les zones où l'ordre contigu où les constructions jumelées sont autorisées. Dans ce cas, pour ne pas nuire à l'aspect du site, les murs mitoyens d'attente doivent être crépis ou peints d'une façon convenable.

b) Pour toutes les constructions situées dans les zones à bâtir (à l'exception des zones sans affectation spéciale) pour autant que:

- la distance entre bâtiments ne soient pas inférieure à celle prescrite dans le règlement

- le Conseil communal donne son accord par écrit

- la dérogation soit inscrite dans le Registre foncier en faveur de la commune.

c) Pour les garages privés situés dans les zones à bâtir pour autant que:

- le garage soit construit à la limite de la propriété

- le Conseil communal donne son accord par écrit

- la dérogation soit inscrite au Registre foncier comme charge pour la parcelle lésée et en faveur de celui qui veut construire.

d) Pour les constructions situées le long d'un alignement légal. Celles-ci peuvent être érigées sans autre sur l'alignement prescrit.

B. Zones de construction et zone sans affectation spéciale

article 80

Zone vieux Village CV

a) But de la zone: Favoriser le maintien d'un centre d'animation et sauvegarder le caractère architectural et esthétique de l'ensemble, encourager l'entretien et le changement d'affectation des constructions existantes.

b) Destination: Dans cette zone, sont admis les commerces, l'habitation et

l'artisanat. Les constructions rurales existantes peuvent être entretenues, mais non agrandies.

c) Distances à la limite: 1/2 de la hauteur de chaque façade mais au minimum 3 m ou selon alignement. L'ordre contigu peut être appliqué sans autre formalité là où il est existant ou avec le consentement du voisin et inscrite comme servitude au Registre foncier en faveur de la commune. Des dérogations peuvent être admises en vue d'une protection efficace de l'aspect du site construit.

d) Hauteur des bâtiments: Pour les nouvelles constructions sont applicables les dispositions de la zone R2. Les bâtiments existants doivent garder leur hauteur existante. Des dérogations à ces règles ne sont admises que pour une intégration efficace dans le site construit dans le voisinage immédiat groupement de bâtiments à protéger.

e) Les constructions nouvelles et les transformations doivent s'adapter aux constructions existantes, du point de vue de la hauteur, de l'aspect extérieur, de la forme des toits, du choix des matériaux de construction et de la couleur.

f) Les constructions nouvelles et les transformations doivent être conçues de façon à ne pas créer des états de fait contraires à l'hygiène, ceci également dans les constructions existantes.

g) Le Conseil communal peut admettre la reconstruction sur le plan des anciennes fondations, pour des raisons d'intégration du bâtiment dans l'ensemble d'une rue ou dans l'image d'un quartier. Cependant, avant le début des travaux, la hauteur du bâtiment existant et son périmètre doivent être confirmés par un relevé de géomètre joint au dossier de la demande de construction.

h) Sont admises, des entreprises émettant peu de nuisances.

article 81

Zone résidentielle R4

a) But de la zone: Faciliter la construction et le développement mod d'habitations collectives.

b) Destination: Sont admises dans la zone, les habitations collectives et individuelles.

c) Genre de construction: Non contigu.

d) Nombre d'étages: Maximum 4 étages, rez-de-chaussée y compris.

e) Hauteur des bâtiments: Maximum 18 m.

f) Distance à la limite: Egale à la moitié de la hauteur de chaque façade mais au minimum 3 m. Pour les façades plus longues que 20 m, la distance à la

limite sera augmentée de la moitié de la sur-longueur.

g) Indice d'utilisation: Maximum 0,6. Moyennant un plan de quartier sur une surface d'au moins 5000 m2, cette densité peut être portée à 0,7.

h) sont admises seulement des entreprises n'émettant pas de nuisances.

i) La pose des gabarits est obligatoire.

article 82

Zone résidentielle R3

a) But de la zone: Faciliter la construction d'habitations collectives.

b)Destination: Sont admises dans la zone, les habitations collectives et individuelles.

c) Genre de construction: Non contigu.

d) Nombre d'étages: Maximum 3 étages, rez-de-chaussée y compris.

e) Hauteur des bâtiments: Maximum 12,50 m.

f) Distance à la limite: Égale à la 1/2 de la hauteur de chaque façade mais au minimum 3 m. Pour les façades plus longues que 20 m, la distance à la limite sera augmentée de la moitié de la plus-longueur.

g) Indice d'utilisation: Maximum 0,5.

h) sont admises seulement les entreprises n'émettant pas de nuisance.

i) La pose des gabarits est obligatoire.

article 83

Zone résidentielle R2

a) But de la zone: Faciliter la construction des maisons familiales.

b) Destination: Sont admises dans la zone les habitations individuelles contiguës ou non.

c) Genre de construction: Les maisons en bandes peuvent être groupées jusqu'à une longueur totale de 35 m. Pour des groupements plus importants, un plan de quartier est obligatoire.

d) Nombre d'étages: Maximum 2 étages, rez-de-chaussée y compris.

e) Hauteur des bâtiments: Maximum 9,50 m.

f) Distance à la limite: Egale à la moitié de la hauteur de chaque façade mais au minimum 3 m.

g) Indice d'utilisation: Maximum 0,45.

h) Sont admises les entreprises émettant peu de nuisances.

i) Le Conseil communal peut prescrire l'implantation exacte du bâtiment, ceci afin de protéger la vue des autres bâtiments et pour autant que le requérant ne subisse aucun dommage matériel.

article 84

Zone d'habitations individuelles Ri2

a) But de la zone: Faciliter la construction des maisons familiales en sauvegardant l'aspect du site, la vue individuelle et les points de vue publics.

b) Destination: Sont admises dans la zone seulement les maisons familiales jumelées ou non avec au maximum deux habitations par corps de bâtiments.

c) Genre de construction: Non contigu (jumelée autorisée)

d) Nombre d'étages: Maximum 2 étages, rez-de-haussée y compris

e) Hauteur des bâtiments: Maximum 9,00 m.

f) Distance à la limite: Egale aux 2/3 de la hauteur de chaque façade, mais au minimum 3 m.

g) Indice d'utilisation: Maximum 0,3.

h) Sont admises seulement les entreprises n'émettant pas de nuisances.

i) Le Conseil communal peut prescrire l'implantation exacte du bâtiment:
- pour protéger la vue des autres bâtiments, ceci pour autant que le requérant ne subisse aucun dommage matériel
- pour sauvegarder l'intégrité architecturale des quartiers entourant château de Sonvillaz, les promenades et les points de vue publics.

article 85

Zone artisanale

a) But de la zone: Cette zone est réservée aux activités artisanales. Seules les habitations en relation avec ces activités sont autorisées.

b) Hauteur, nombre d'étages: La hauteur des bâtiments artisanaux se fixe selon les exigences techniques de l'entreprise. En règle générale, elle ne devrait pas dépasser 9,50 m.

c) Distance à la limite: Egale à 1/2 de la hauteur de chaque façade, mais au minimum 3,00 m.

d) Indice d'utilisation: 0,5. La surface destinée à l'habitation ne doit pas dépasser un indice de 0,15.

e) Prescriptions particulières: Les bâtiments d'habitation autorisés seront conformes aux exigences de la zone R2, exception faite de l'indice d'utilisation.

article 86

Zone réservée EP

Cette zone comprend des terrains que la commune possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements d'intérêt général (églises, cimetières, écoles, édifices publics, places de jeux, etc.).

article 87

Zone sans affectation spéciale

a) Les zones sans affectation spéciale comprennent les terrains qui, dans une étape future, seront déclarées zones de construction.

Dans l'immédiat les normes de la zone agricole ou viticole (ZA) sont applicables.

b) Un changement d'affectation doit être soumis pour avis préalable aux services de l'Etat, mis à l'enquête publique, accepté par l'Assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat.

C. Zone d'exploitation

article 88

Zone agricole ou viticole ZA

a) Dans cette zone ne sont autorisées que des constructions agricoles ou sylvicoles ainsi que des bâtiments dont l'emplacement est imposé par leur destination.

b) Les bâtiments agricoles ou sylvicoles doivent correspondre à un but d'exploitation du secteur considéré. Leur surface utile ne dépassera pas 20 m2.*** Les bâtiments des centres d'exploitation ne sont cependant pas soumis à cette exigence.

c) Les autres bâtiments, dont l'emplacement doit être imposé par leur destination seront autorisés pour autant qu'elles soient compatibles avec

***Selon décision du conseil communal du 6 juin 1988, les couverts seront liés aux cabanes de jardin et auront une surface maximale de 20 m2.

les buts visés par l'aménagement du territoire.

Cependant:

- la commune ne supportera pas de frais supplémentaires
- il n'y aura pas de désavantages essentiels pour un développement futur de la zone.

d) La distance à la limite de toute nouvelle construction doit être égale à la hauteur de chaque façade, mais au minimum 3.00 m.

e) Les bâtiments existants ne répondant pas aux exigences des alinéas a-d peuvent être entretenus mais en aucun cas agrandis.

f) La reconstruction d'un bâtiment existant et régulièrement autorisé peut être admise au même endroit, dans les mêmes dimensions et pour la même destination pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

g) Le Conseil communal peut refuser le raccordement au réseau d'eau potable et de canalisation.

h) Les prescriptions cantonales et fédérales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement restent réservées.

article 89

Zone forestière

a) Ces zones répondent aux lois cantonales et fédérales en la matière.

b) La distance de toute construction à la lisière d'une forêt publique ou privée doit être au minimum de 10,00 m. La lisière est définie comme ligne reliant les troncs d'arbres du bord d'une forêt. La zone de lisière est définie par une ligne passant deux mêtres à l'extérieur des derniers troncs.

D. Zones de protection

article 90

Protection du lac souterrain

Dans le secteur de protection du lac souterrain (L) aucune construction n'est autorisée.

article 91

Groupe de bâtiment à protéger

a) Dans le secteur "Groupe de bâtiments à protéger", le Conseil communal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer un bâtiment à des prescriptions spéciales pour protéger l'aspect architectural et esthétique du quartier.

b) S'il le juge nécessaire, le Conseil communal peut exiger un préavis du Service cantonal de monuments historiques ou de l'Office cantonal de planification.

article 92

Zone protégée OLAT art. 13

Dans cette zone, seules les constructions agricoles et sylvicoles et celles dont l'emplacement sont imposées par leur destination peuvent être autorisées. Elles ne doivent pas porter préjudice au site.

article 93

Zone de protection du site

a) Dans cette zone, tout nouvel aménagement et construction sont interdits.

b) Aucune modification de couverture et de morphologie du sol ne peuvent être entrepris sans un préavis favorable de la Commission cantonale pour la protection de la nature et une autorisation de la CCC.

article 94

Zones de protection de captage

a) Les zones de protection de captage protègent les captages d'eau potable dans la nappe phréatique. Elles sont soumises aux prescriptions cantonales et fédérales en la matière.

b) Toute nouvelle construction prévue dans ces zones doit être préavisée par le Service de protection de l'environnement qui ordonnera, le cas échéant, des mesures spéciales de protection.

VI. DISPOSITIONS GENERALES ET FINALES

article 95

Transformation des bâtiments existants

a) Des transformations, surélévations, construction d'annexes ou changements d'affectation des constructions existantes peuvent être admises, même si elles ne correspondent pas aux normes du présent règlement, dans la mesure où elles constituent une amélioration qualitative importante de l'existant.

b) Tous travaux ou constructions existantes dépassant l'alignement en vigueur pourront être autorisés, mais uniquement à bien plaire. Aucune indemnité de plus-value ne sera due en cas de rachat ultérieur par le Pouvoir public.

article 96

Responsabilités

Les propriétaires, architectes, entrepreneurs et artisans, sont responsables de l'observation du règlement. En cas d'infraction aux présentes prescriptions ils peuvent être frappés d'amende.

article 97

Taxes

Un émolument sera perçu pour toute autorisation délivrée par la commune, selon une échelle fixée par le Conseil communal.

article 98

Recours

a) Les difficultés que pourraient soulever l'application du présent règlement sont tranchées par le Conseil d'Etat.

b) Tout recours contre une décision du Conseil communal doit être adressé au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours dès la notification écrite de la décision prise par le Conseil communal.

article 99

Dérogation

a) Exceptionnellement, le Conseil communal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si son application stricte présente un cas de lésion grave ou si l'intérêt général l'exige.

b) Les intérêts généraux ainsi que les intérêts importants des particuliers doivent toutefois être protégés.

c) Cette autorisation peut être assortie de charges et conditions particulièrement susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restriction du droit public à la propriété foncière.

article 100

Infractions

a) Le Conseil communal peut faire arrêter, démolir ou transformer d'office, aux frais et risques du propriétaire, les travaux irréguliers ainsi que ceux entrepris sans autorisation.

b) De même, il peut faire exécuter d'office, aux frais et risques du propriétaire, tous travaux ordonnés en application du présent règlement, lorsqu'un avertissement est demeuré sans effet.

c) Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'une amende allant jusqu'à 100'000.— francs, à prononcer par le Conseil communal, sans préjudice de peines qui pourraient être encourues à teneur des dispositions cantonales et fédérales.

article 101

Date et mise en vigueur

a) Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par l'Assemblée primaire et après homologation par le Conseil d'Etat.

b) Toutes dispositions antérieures, allant à l'encontre du présent règlement, seront abrogées.