

Règlement

de construction et de zones

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

Le présent règlement a pour but :

Buts

- de préserver le bien-être des habitants par une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène, de l'architecture et respectant l'environnement
- de garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol
- d'assurer des investissements publics rationnels
- de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites et les éléments naturels dignes d'intérêt.

Article 2

- a) Les dispositions du présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant.
- b) Demeurent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton.

**Bases
légales**

Article 3

Le Conseil municipal est l'organe responsable :

**Organe
responsable**

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

- b) Il délivre le permis de construction, sous réserve de celui délivré par les instances cantonales, et le permis d'habiter dès que les conditions sont remplies.
- c) Il veille à l'exécution conforme des projets, ceci, avant, pendant et après les travaux. Il peut en tout temps visiter et contrôler les chantiers et consulter les plans approuvés.
- d) Il peut déléguer certains de ses pouvoirs, sous réserve de ratification. Au besoin, il peut faire appel à des commissions permanentes ou occasionnelles, à ses services ou à des experts, pour consultation.
- e) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil municipal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle du maître de l'ouvrage et de ses mandataires.

Article 4

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

CHAPITRE 2

PROCÉDURE

A. PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 5

Procédure La demande d'autorisation de construire, l'enquête publique, le traitement de la demande et l'exécution de travaux sont réglés par les législations cantonale et communale en la matière. Les dispositions cantonales applicables sont annexées au présent règlement.

B. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Article 6

Préavis ou demande préalable a) Avant présentation de la demande d'autorisation de construire, une demande de préavis relative à l'implantation et au gabarit peut être soumise par le requérant. Elle est 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.
- c) Le préavis sur une telle demande ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation ou comme un refus.

Article 7

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité communale sous forme de dossier plié au format A4.

Forme de la demande

Elle comprend les documents suivants:

1. en 2 exemplaires, la formule du Service de l'Edilité, accompagnée d'un dossier de plans
2. les documents requis par le présent règlement et par la législation cantonale en la matière.

Article 8

Les éléments hors gabarit et/ou hors alignement seront indiqués en pointillé sur le plan de situation.

Eléments hors gabarit

Article 9

a) La pose des gabarits est obligatoire avant l'ouverture de l'enquête publique pour les nouvelles constructions et les agrandissements.

Gabarits

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

Article 10

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant le début des travaux.

Réunion de parcelles

Article 11

L'administration communale transmet un exemplaire de l'opposition au requérant, en impartissant un unique délai de réponse qui n'excédera pas 30 jours.

Opposition

Article 12

- Décision de la commune**
- a) Pour les objets relevant uniquement de la compétence communale, le Conseil municipal notifie sa décision au requérant et aux opposants. Cette décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès notification.
 - b) Pour les objets relevant également de la compétence de la CCC:
 - en cas de refus, l'autorité communale notifie sa décision au requérant et aux opposants. Cette décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès notification;
 - en cas d'acceptation, la Commune transmet le dossier à la CCC. Elle en avise le requérant, mais la décision formelle ne sera transmise avec indication des voies de recours qu'avec la décision de la CCC.

Article 13

- Modifications du projet**
- a) Si en cours de procédure ou après la délivrance de l'autorisation le projet subit des modifications importantes, une nouvelle mise à l'enquête publique est nécessaire.
 - b) Dans ce cas, les travaux relatifs à ces modifications importantes ne peuvent être entrepris jusqu'à décision en force des autorités compétentes.

Article 14

- Mise en chantier**
- a) La mise en chantier n'est pas autorisée avant la délivrance des autorisations par les instances compétentes.
 - b) Tout entrepreneur chargé de l'ouverture d'un chantier doit s'assurer que cette autorisation est accordée.
 - c) Pour les constructions à réaliser dans l'agglomération, le Conseil municipal peut exiger un plan d'aménagement de chantier et de circulation à faire approuver par les services communaux intéressés, ainsi que l'affichage du numéro du permis de bâtir.
 - d) Le Conseil municipal peut, en l'absence d'opposition, accorder un permis de fouilles sur demande motivée et aux risques et périls du requérant.

Article 15

- a) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale de la Municipalité qui en fixera les modalités, taxes et mesures de sécurité. **Utilisation du domaine public**
- b) Demeurent réservées les dispositions cantonales concernant l'utilisation du domaine public appartenant à l'Etat.

Article 16

- a) Le Service de l'Edilité doit être avisé du commencement et de la fin des travaux, ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit **Avancement des travaux**
- après la pose du banquetage délimitant l'implantation
 - après la pose des armatures de l'abri PC
 - lorsque l'ouvrage atteint le niveau du terrain
 - avant l'application des peintures des façades; le Service de l'Edilité peut exiger la présentation d'échantillons complets sur l'une des façades
 - lors du raccordement à l'égout et aux réseaux d'infrastructure.
- b) Tout changement de propriétaire, détenteur du permis, ou de raison sociale en cours de construction doit être annoncé.
- c) L'autorité communale fournira, sur demande du propriétaire, une attestation des contrôles effectués.

Article 17

- a) Neuf ou transformé, un local destiné à l'habitation ou au travail sédentaire ne peut pas être occupé sans l'obtention préalable d'un permis d'habiter. Celui-ci est délivré par le Service de l'Edilité sur demande du maître de l'ouvrage: **Permis d'habiter**
- contre remise du calcul du volume de construction (cube SIA) avec des schémas permettant la vérification aisée des calculs
 - après constatation du respect des conditions formulées lors de la délivrance de l'autorisation de construire, ainsi que du parfait état des lieux et accès.
- b) Le Conseil municipal peut exiger l'évacuation des locaux qui auraient été occupés avant l'octroi du permis d'habiter, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire. Les frais occasionnés par l'évacuation des lieux sont à la charge de ce dernier.

**Travaux
exécutés sans
autorisation
ou contraire-
ment à
l'autorisation
délivrée**

Article 18

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

Si les permis ou la modification du permis nécessaire ne sont pas requis à bref délai ou s'ils ne peuvent être accordés, le Conseil municipal ordonne la suppression des ouvrages exécutés et la remise en état des lieux.

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

CHAPITRE III

POLICE DES CONSTRUCTIONS

A. EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

Article 19

Principe

Les demandes d'autorisation de construire ne peuvent être accordées que sur des terrains équipés, que ce soit dans les zones d'aménagement prioritaire ou différé.

Article 20

**Définition
d'un terrain
équipé**

Un terrain est réputé équipé au sens de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Article 21

L'autorité communale réglemente l'établissement des réseaux d'infrastructure; elle fixe les modalités techniques, les taxes de raccordement et d'abonnement.

Règlement des taxes de raccordement

B. HYGIENE**Article 22**

- a) Chaque local doit correspondre aux exigences de l'hygiène concernant l'espace, l'éclairage, l'aération et l'accès.
- b) Le Conseil municipal interdit l'habitation de locaux jugés insalubres.

Prescriptions générales

Article 23

Chacun est tenu, en exerçant son droit de propriété, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété d'autrui, au sens de l'article 684 CCS.

Emissions diverses

Article 24

- a) Les locaux d'habitation et les locaux de travail doivent être isolés tant sur le plan thermique que le plan acoustique en conformité avec les dispositions cantonales et fédérales en la matière.
- b) L'isolation thermique sera calculée conformément aux prescriptions techniques en vigueur.
- c) L'isolation acoustique sera calculée en tenant compte du degré de sensibilité défini pour chaque zone à l'article 95.

Isolation

Article 25

- a) Les installations techniques suivantes doivent être conçues et montées de manière à ce que la consommation d'énergie et les émissions soient réduites à un minimum:
 - installations de production de chaleur et d'eau chaude
 - installations de ventilation et de climatisation
 - installations de chauffage et de traitement de l'eau des piscines.

Installations techniques

- b) Le Conseil municipal peut faire procéder à des expertises définissant des mesures à prendre au sens du présent article.
- c) En outre sont à respecter les dispositions cantonales et fédérales en la matière.

Article 26

Locaux d'habitation

- a) Toute pièce devant servir à l'habitation doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement de l'extérieur.
- b) Elle doit avoir au minimum :
 - une surface de 6 m²
 - un vide d'étage de 2.50 m de moyenne
 - une surface d'éclairage naturel égale au 1/10 de celle du plancher
 - en principe une vue directe de 6 m au moins mesurée perpendiculairement à la fenêtre en tout point de sa surface
- c) Le plancher doit être séparé du terrain par un vide d'air convenablement ventilé ou par un dispositif équivalent.

Article 27

Buanderies

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

Article 28

Installations sanitaires

- a) Les locaux destinés à l'habitation doivent bénéficier d'installations de wc ventilées et de locaux de toilette en nombre suffisant.
- b) Les locaux de travail : bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un wc au moins pour dix personnes et dans la règle d'un wc pour chaque entreprise ou preneur de bail.
- c) Demeurent réservées entre autres les dispositions de la Loi cantonale sur les établissements publics et celles de la Loi fédérale sur les fabriques.

C. SECURITE

Article 29

- a) Chaque construction doit être conçue, édiflée et maintenue dans un état tel qu'elle ne présente aucun danger pour les occupants ou pour le public. **Prescriptions générales**
- b) Le Conseil municipal peut imposer toutes les mesures propres à assurer la sécurité des personnes à l'intérieur et aux abords des constructions.

Article 30

- a) Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux. **Locaux ouverts au public**
- b) Demeurent réservées la législation cantonale sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels, ainsi que celle sur la suppression des barrières architecturales.

Article 31

- a) 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. **Mesures de sécurité pendant la construction**
- b) Le Conseil municipal peut prescrire en tout temps des mesures complémentaires concernant les clôtures, échafaudages et autres installations faites en vue d'une construction.

Article 32

- a) Lorsqu'une construction ou partie de construction menace ruine et compromet la sécurité, le Conseil municipal sommerá le propriétaire de la démolir ou de la restaurer et de prendre toutes les mesures nécessaires. **Terrains et constructions dangereux**
- b) Si le propriétaire ne se conforme pas à cet ordre dans les délais fixés, le Conseil municipal fera exécuter d'office les travaux utiles, après avoir fait constater l'urgence de cette mesure. Tous les frais y relatifs sont à la charge du propriétaire en défaut.
- c) En cas de péril imminent, le Conseil municipal ordonnerá, sans autre formalité, les mesures provisoires nécessaires à la protection du public.

Article 33

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

Article 34

Accès au toit 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.

Article 35

Protection contre le feu

- a) Les prescriptions cantonales de la législation sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels doivent être observées.
- b) En matière d'alignement à la lisière de la forêt, la distance entre la construction et la lisière doit être de 10 m au minimum.

*D. SALUBRITE***Article 36**

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 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 37

Fosses, fumiers

- a) Tout dépôt de fumier ou d'autres substances en décomposition doit être établi à une distance d'au moins 10 mètres des habitations ou locaux de travail, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources et conduites d'eau potable.

Le Conseil municipal peut déterminer des zones de protection absolue.

- b) Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Elles seront entretenues d'une façon convenable et entourées d'une bordure de maçonnerie suffisante pour empêcher l'écoulement du purin.
- c) Le purin ne doit être déversé ni dans les égouts, ni dans les bisses ou cours d'eau.

Article 38

Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit. Elles doivent être conduites dans des puits perdus, soit dans des canalisations publiques.

**Eaux
pluviales**

Article 39

En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement de cours ou de jardins, le Conseil municipal peut subordonner l'octroi d'un permis à la démolition partielle ou totale de bâtiments, d'annexes, de murs de clôture et à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.

**Assainissement
des îlots**

E. CIRCULATION

Article 40

- a) Pour chaque nouvelle construction, de même que pour chaque transformation importante ou changement d'affectation important, le Conseil municipal exigera un nombre suffisant de places de parc, couvertes ou non, sur domaine privé, sauf si l'intérêt général s'y oppose (sécurité, pollution, trafic...).
- b) Il pourra être exigé au minimum :
 - habitation: 1 place par logement
 - bureau et magasin: 1 place pour 50 m² de surface brute, mais au minimum 1 place par unité d'exploitation
 - hôtel: 1 place pour 4 lits d'hôtes
 - café-restaurant: 1 place pour 20 m² de surface brute, mais au minimum 1 place pour 4 places de consommateurs.

**Places
de parc**

- c) Pour d'autres commerces, exploitations, industries ou écoles, le nombre de places sera déterminé sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR).
- d) Le Conseil municipal peut dispenser les constructeurs d'aménager des places, jardins et garages privés moyennant une contribution pour la réalisation d'aménagements publics similaires dans le secteur.
- e) Dite contribution variera entre Fr. 2 000.— et Fr. 20 000.— pour chaque place de parc manquante selon règlement d'application à établir par le Conseil municipal, en fonction notamment de la zone et de la situation urbaine et sera versée sur un fonds spécial pour l'aménagement des places de parc.

Article 41

- 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 municipal peut refuser les demandes de construction de garages ou autres bâtiments dont l'accès sur la voie publique présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation.
 - c) Les murs et clôtures de toute nature en bordure des voies publiques doivent être aménagés et maintenus de façon à ne pas gêner la circulation.
 - d) La législation routière cantonale et lignes directrices de l'USPR serviront de base au Conseil municipal pour les cas non prévus par le présent règlement.

Article 42

- Routes privées**
- a) Le tracé et la largeur des routes privées peuvent être prescrits par le Conseil municipal en tenant compte du voisinage, de la charge du trafic et de la sécurité des piétons, en référence aux lignes directrices de l'USPR.
 - b) Les voies privées sont entretenues, nettoyées et débarrassées des débris, de la boue et de la poussière, rendues praticables aux piétons en temps de neige et sablées en cas de verglas. Ces travaux sont à la charge des propriétaires. La Municipalité a le droit d'exiger que ces voies soient convenablement éclairées.

- c) Une route privée doit être signalée comme telle par son propriétaire conformément aux législations fédérale et cantonale en vigueur.

Article 43

- a) Sauf en cas d'impossibilité matérielle, une place de jeux pour enfants sera exigée pour toute habitation collective (de 4 appartements et plus) à raison de 15 m² par logement (à l'exception des studios 1 pièce). **Place de jeux pour enfants**
- b) Les aménagements doivent être réalisés à l'écart de la circulation et d'autres dangers.
- c) Cette place ne pourra pas servir à d'autres fins.

F. ARCHITECTURE ET PROTECTION DES SITES

Article 44

- a) Toute construction doit être conçue selon les règles de l'art et présenter une expression architecturale cohérente et en rapport avec son environnement. **Qualités architecturales et urbanistiques**
- Elle doit notamment tenir compte des caractéristiques particulières d'un site naturel ou bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect d'un édifice ou d'un ensemble de valeur intrinsèque.
- b) Les constructions qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important sur leur environnement, doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues. Ces mêmes exigences s'appliquent pour les ensembles de bâtiments.
- c) Le Conseil municipal interdira les constructions, enseignes, antennes et capteurs solaires, ainsi que les terrassements et déboisements de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site ou d'un parc.

Article 45

- a) Les façades, les abords et les clôtures de tout bâtiment, quelle que soit sa destination, doivent être entretenus et avoir un aspect convenable le Conseil municipal est en droit d'exiger les restaurations et réparations nécessaires. **Entretien**

- b) Le Conseil municipal ordonnera la démolition ou la transformation des constructions ou ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect d'un paysage ou d'un quartier, alors même qu'ils ne mettent pas en danger la sécurité publique.

Article 46

Protection des sources et des cours d'eau

- a) Le Conseil municipal peut fixer toutes les réserves et exigences nécessaires à la protection des sources et des installations de captage d'eau potable, des puits de pompage et des nappes d'eau souterraines (voir également remarque 16 du tableau de l'article 95).
- b) Pour tous les cours d'eau est applicable la législation cantonale et fédérale en la matière.

Article 47

Protection archéologique

- a) La carte archéologique annexée au plan de zones comprend la portion du territoire sous laquelle se situent des vestiges archéologiques. Dans ce secteur, des restrictions à la propriété sont réservées au sens des articles 702 et 724 du Code civil suisse et des dispositions du droit fédéral en matière d'aménagement du territoire.
- b) Toute construction envisagée dans ce secteur doit faire l'objet de la demande de préavis définie à l'article 6. Dès sa réception, cette demande sera annoncée au département compétent de l'Etat.
- c) Le propriétaire est tenu d'autoriser le Service cantonal des monuments historiques, musées et recherches archéologiques à effectuer, aux frais de celui-ci, les fouilles et sondages nécessaires, que ce soit avant ou pendant les travaux de restauration ou de construction.

Article 48

Protection des points de vue

Afin de maintenir, protéger ou aménager des points de vue, le Conseil municipal peut :

- a) fixer l'implantation exacte des bâtiments dans le cadre de la plus petite distance au fonds voisin prescrite par les lois cantonales en la matière,
- b) prescrire la forme du toit et la hauteur au faite.

Article 49

En principe, toutes les façades doivent être ajourées. Exception peut être faite pour de très petits bâtiments et les façades d'attente. **Façades**

Article 50

Le Conseil municipal peut exiger la plantation d'arbres aux abords des bâtiments, notamment dans les zones industrielles (cf art. 95 rem. 14) et pour les places de parc en plein air à raison de 1 arbre pour 2 pl. **Aménagements extérieurs**

Article 51

- a) Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. **Clôtures**
- b) Demeurent réservées les dispositions de l'article 59 du présent règlement.
- c) Au surplus sont applicables les articles 171 et 183 de la loi d'application du Code Civil Suisse du 15 mai 1912.

Article 52

- a) Tout déboisement est soumis pour autorisation à l'Inspection cantonale des forêts. **Déboisement**
- b) La Municipalité dresse le cadastre des arbres ou groupes d'arbres dignes de protection.

Article 53

- a) Toutes les affiches de publicité, enseignes commerciales ou autres, toutes les modifications d'installations existantes sur voie publique ou privée doivent satisfaire aux dispositions de la Loi sur la circulation routière et à ses ordonnances d'exécution, ainsi qu'aux règles architecturales et urbanistiques. Elles sont subordonnées aux autorisations du Conseil municipal et des autorités cantonales. **Supports publicitaires**
- b) En principe sont admises sans formalités les plaques personnelles et professionnelles ne dépassant pas le format A4 env.
- c) Pour le reste, le Conseil municipal établit un règlement fixant les modalités concernant les supports publicitaires.

Article 54**Dépôt de matériaux à ciel ouvert**

- a) Tous les dépôts, même temporaires, de matériaux ou d'objets qui causent par leur aspect, leurs odeurs, leur manque d'hygiène, une gêne pour le voisinage ou la collectivité, ne sont pas admis. Le Conseil municipal pourra faire procéder à leur enlèvement aux frais de l'intéressé.
- b) Sur le domaine public, il est interdit de déposer des matériaux de construction ou autres sans autorisation préalable du Conseil municipal qui fixe les emplacements, la durée d'entreposage et la taxe à percevoir.

CHAPITRE 4*PLANS DE BASE**A. PLANS GENERAUX***Article 55****Liste des plans**

- a) Le Conseil municipal élabore :
 - le schéma directeur
 - le plan des zones (d'affectation)
 - le plan des réseaux d'équipement
- b) Suivant les besoins, il fait établir ou adopte :
 - les plans d'alignement
 - les plans de structuration
 - les plans de quartier
 - les plans de lotissement et de remembrement

Article 56**Schéma directeur**

- a) Le schéma directeur est un projet de développement de la Commune.
- b) Il représente notamment les intentions en matière de :
 - développement des différentes zones d'activité, d'habitat et de loisir,
 - dimension et localisation des bâtiments et des aménagements publics,

- aménagement des circulations,
 - protection et mise en valeur des sites et monuments,
 - réseaux d'équipement,
 - étapes de développement.
- c) Il établit les directives d'aménagement concernant le programme de réalisation dans les différents secteurs d'activité.
- d) Ce plan a une valeur indicative; il ne comporte pour la Commune aucune obligation et pour les propriétaires aucune limitation de leurs droits.

Article 57

- a) Le plan des zones (d'affectation) découpe l'ensemble du territoire communal en différentes zones, de construction, agricole, de protection, etc. **Plans des zones (d'affectation)**
- b) Il peut comporter des zones d'aménagement prioritaire ou d'aménagement différé.
- c) Pour être exécutoire, le plan doit être homologué par le Conseil d'Etat, après avoir suivi la procédure prescrite de mise à l'enquête publique et d'approbation.

Article 58

- a) Les plans des réseaux d'équipement sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau, égouts, routes, etc. **Plans des réseaux d'équipement**
- b) Ces plans sont établis selon les directives cantonales et fédérales.
- c) Tout raccordement aux réseaux publics doit faire l'objet d'une demande préalable.
- d) Pour le reste sont applicables les prescriptions cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements communaux fixant les modalités des raccordements.

B. PLANS PARTICULIERS

Article 59

- a) Le plan d'alignement est établi à l'échelle du plan cadastral et contient les données suivantes: **Plan d'alignement**
- les limites du domaine public, des immeubles adjacents et des

- terrains réservés à l'extension future du domaine public
 - le tracé des voies et des places publiques
 - l'alignement des bâtiments (qui peut être porté à la limite du domaine public ou être porté en retrait de cette limite).
- b) Dans les cas où l'alignement est porté en retrait, il sera établi une zone de prohibition de bâtir le long de la voie publique et dont la largeur sera fixée suivant l'importance du quartier.
- c) Pour être exécutoire, le plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le département compétent.
- d) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.
- e) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé sans une autorisation spéciale du Conseil municipal.
- f) Tout empiètement et toute saillie des constructions sur le domaine public ou sur l'alignement des constructions sont interdits. Toutefois, sont autorisés à moins que des raisons particulières ne s'y opposent:
1. des empiètements en sous-sol jusqu'à 30 cm
 2. des soupiraux de caves et autres installations analogues
 3. des soubassements et des socles jusqu'à 10 cm
 4. des tablettes de fenêtres, cordons, couronnements, corniches, à la condition que les saillies se trouvent au moins à 2.60 m au-dessus du trottoir de la voie publique et ne dépassent pas l'alignement de plus de 20 cm
 5. des balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires, corniches de toitures, enseignes dont la saillie extrême est limitée à 1.50 m et 1/10 au plus de la largeur de la rue
 6. des marquises ayant une saillie maximale de 3 m et en retrait de 50 cm de la bordure du trottoir et ne dépassant pas le 1/5 de la largeur de la rue.

Pour les chiffres 5 et 6, la hauteur minimale sera de 3 m sur le trottoir et de 4.5 m sur la chaussée. L'écoulement des eaux doit se faire contre façade. Reste réservée la législation cantonale en la matière.

- g) Aucune partie mobile : portes, volets, tentes de magasins, stores, etc., ne doit faire saillie sur la voie publique à moins de 2.20 m (partie flottante 2.00 m) au-dessus du trottoir et 4.50 m au-dessus de la chaussée.
- h) Pour le reste, les dispositions cantonales en la matière sont applicables.

Article 60

- a) Le plan de structuration est un complément détaillé du plan des zones. **Plan de structuration**
- b) Il organise les espaces non bâtis et définit les aires à usage commun et à usage privé, ainsi que les desservances.
- Pour atteindre la densité supplémentaire prévue, il permet des dispositions d'implantation allant jusqu'à l'ordre contigu, ou autres dérogations, tout en sauvegardant les intérêts des voisins.
- c) Il est adopté en suivant les procédures des plans d'alignement et, éventuellement, des plans de remembrement.
- d) Il est établi obligatoirement par la Municipalité, à ses frais, dans toutes les zones d'aménagement différé.

Il peut être proposé par des particuliers ou par la Municipalité, lorsque l'application stricte des règles de la zone compromet la réalisation des buts de celle-ci, et en cas de lotissement de plus de 5000 m².

Article 61

- a) Définition et but **Plan de quartier**
- Le plan de quartier détermine l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène.
- Il doit permettre une organisation rationnelle des constructions, leur unité architecturale, ainsi que leur intégration au site naturel ou construit.
- b) Règles applicables

Un plan de quartier pourra prévoir sous une certaine réserve des dérogations au règlement communal pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et sauvegardent les intérêts des voisins. Cette réserve s'applique notamment à la majoration de l'indice dans les limites fixées à l'article 84 et à la réduction de la distance entre bâtiments selon article 87.

Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier le promoteur doit soumettre à l'agrément du Conseil municipal une demande préalable indiquant le périmètre d'étude, les objectifs visés et le programme d'aménagement.

Les règles applicables au plan de quartier sont approuvées de cas en cas par le Conseil municipal sur la base des directives cantonales en la matière.

c) Appréciation du plan

Le Conseil municipal peut recourir au service d'experts pour apprécier le bien-fondé de la requête, puis la qualité du plan de quartier.

d) Procédure

Si les prescriptions du plan de zones et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. La législation cantonale en la matière règle la procédure pour les autres cas.

Article 62

**Plan de
remembrement
et de
lotissement**

- a) Les plans de remembrement parcellaire ou de lotissement ont pour but de faciliter l'établissement de constructions répondant aux exigences de l'hygiène, de l'esthétique et de l'utilisation rationnelle du sol.
- b) Le Conseil municipal peut faire établir ces plans par voie de rectifications de limites ou par voie de regroupements des propriétés.
- c) L'autorisation de construire peut être subordonnée à l'exécution de rectifications de limites.
- d) Si l'entente ne peut se faire entre les intéressés, on procédera conformément aux dispositions légales.
- e) Ces plans comprennent notamment le périmètre intéressé, les limites de parcelle, le tracé des voies de dévestiture et les réseaux principaux d'équipement.
- f) Ils doivent être dans tous les cas soumis au Conseil municipal. La mise à l'enquête publique peut se faire soit d'office, soit aux instances des requérants.
- g) Ils suivent quant au reste la législation cantonale en la matière.

CHAPITRE 5

REGLEMENTS DES ZONES

A. PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

Article 63

Le territoire communal comprend les types de zones suivants:

**Types
de zones**

- a) - les zones de construction d'équipement prioritaire
 - les zones de construction d'équipement différé
- b) - les zones d'intérêt général A
 - les zones d'intérêt général B
 - la zone d'intérêt général C
 - les zones de protection
 - les zones agricoles
 - les zones agricoles protégées
 - les zones de forêts.

Article 64

- a) Sont classés en zones de construction d'équipement prioritaire les terrains qui sont équipés, ceux dont l'équipement de base est à compléter et ceux qui sont prêts à être équipés, au sens de l'article 20.
- b) Les zones de construction d'équipement prioritaire sont représentées en couleur unie sur le plan de zones. Dans ces zones, l'équipement est planifié et réalisé par la commune dans les limites de ses possibilités financières.
- c) La réalisation des réseaux d'équipement est prise en charge par la Commune, sous réserve des taxes communales et appels en plus-value.

**Zones de
construction
d'équipement
prioritaire**

Article 65

- a) Sont classés en zone de construction d'équipement différé les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.
- b) Les zones de construction d'équipement différé sont bordées d'un liseré de couleur sur le plan de zones; les prescriptions

**Zones de
construction
d'équipement
différé**

de construction sont les mêmes que celles relatives aux zones prioritaires de même affectation. Dans ces zones, l'équipement est planifié par la Commune.

- c) Les constructions n'y sont tolérées que pour autant que les réseaux d'équipement soient réalisés. La commune peut faire exécuter les travaux d'équipement aux frais des privés.

Article 66

Changement de degré de priorité d'une zone Le Conseil municipal peut décider la mise en zone d'équipement prioritaire d'une zone d'équipement différé, lorsque l'équipement des zones d'équipement prioritaire est réalisé, lorsque les finances communales le permettent et lorsque les zones prioritaires ne répondent plus à la demande.

Article 67

Déclassement d'une zone Le Conseil municipal peut déclasser une zone d'équipement prioritaire lorsque la quantité de demandes à construire dans cette zone ne justifie pas la priorité de réalisation des équipements et lorsque les finances communales sont trop sollicitées.

La procédure est réglée selon la législation cantonale en la matière.

Article 68

Changement d'affectation Le Conseil municipal peut proposer des changements d'affectation de zone. La procédure est réglée selon la législation cantonale en la matière.

B. ZONES SPECIALES

Article 69

- Zones d'intérêt général A**
- Ces zones délimitent des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements et installations d'intérêt général.
 - Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

- c) Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité (tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, etc.) ou faisant intégralement partie d'un ensemble projeté par la collectivité peuvent également être prévus dans ce type de zone.

Article 70

Ces zones délimitent des terrains destinés principalement à des aménagements et installations d'intérêt général spécifique (terrains d'exercice et d'aviation, ainsi que les constructions qui leur sont liées).

**Zones
d'intérêt
général B**

Article 71

Cette zone est destinée à la création et à l'aménagement d'un golf de plaine. Toutefois en cas de non-réalisation du golf, ou de cessation de son activité, de besoins majeurs pour l'agriculture ou en cas de crise, ces terrains doivent revenir à l'affectation première agricole.

**Zone
d'intérêt
général C**

Le permis de construire sera assorti de diverses conditions permettant effectivement en tout temps une utilisation agricole. Les travaux d'aménagement seront limités à un strict minimum sur le plan des terrassements, des drainages, de l'irrigation, de l'arborisation et autres équipements.

Dans la mesure du possible, les constructions déjà existantes seront utilisées pour les besoins nécessaires à la pratique du golf.

Article 72

- a) Les zones de protection ont pour but de protéger les sites naturels. N'y sont autorisées que des constructions dont l'emplacement est imposé par leur destination à la condition qu'elles ne portent pas préjudice au site.
- b) L'entretien et l'agrandissement des exploitations agricoles ou autres existantes peuvent être autorisés pour autant que ces modifications n'aillent pas à l'encontre du but de protection recherché.
- c) Le Conseil municipal peut encourager, par des subventions, les travaux indispensables à la sauvegarde des éléments caractéristiques du paysage à protéger.

**Zones de
protection**

Article 73

Zones agricoles

1. Définition

- a) Les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole et/ou viticole; et en outre les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture et/ou la viticulture.

2. Construction

- a) Les constructions et installations n'y sont autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'affectation de la zone et ont un lien étroit avec l'exploitation agricole ou viticole. Quant au reste, sont applicables les législations fédérale et cantonale en la matière.
- b) Les prescriptions applicables aux constructions sont celles de la zone d'habitat individuel de plaine ou de coteau, à l'exclusion de la densité.
- c) Avant toute demande de construire, une demande préalable concernant l'avant-projet est soumise à la Municipalité. Celle-ci donnera un préavis relatif à l'opportunité et à l'insertion de l'objet dans le paysage. Le préavis sur une telle demande ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation ou comme un refus.
- d) Pour les autorisations de construire déposées en application du présent article, le Conseil municipal peut demander la constitution d'une restriction de droit public, qui sera mentionnée au Registre foncier en faveur de la Commune, garantissant le maintien de l'affectation de la construction autorisée, et empêchant son aliénation à but spéculatif.

Article 74

Zones agricoles protégées

Dans le cadre des zones agricoles, le plan mentionne des zones agricoles protégées.

Elles comprennent les terrains remarquables par leur valeur de paysage naturel et/ou construit.

Dans ces zones, le maintien des caractéristiques essentielles du paysage doit être préservé.

Les dispositions de l'article 44 sont applicables, spécialement en ce qui concerne les modifications du site par remaniements

parcellaires, terrassements, déboisements, constructions d'ouvrages, etc.

Le Conseil municipal peut encourager, par des subventions, les travaux indispensables à la sauvegarde des éléments caractéristiques du paysage à protéger.

Article 75

- a) Les zones de forêts sont les territoires boisés, définies en tant que telles par le cadastre forestier et figurant sous cette dénomination dans le plan des zones. **Zones de forêts**
- b) Toute construction y est interdite; tout abattage d'arbres est dépendant des législations cantonale et fédérale en la matière et ne peut être exécuté qu'avec l'autorisation de l'instance cantonale compétente.

C. DEFINITIONS ET MESURES

Article 76

- a) L'ordre des constructions est déterminé pour chaque zone à bâtir. **Ordre des constructions**
- b) L'ordre dispersé est caractérisé par des constructions implantées en fonction des distances aux limites et entre bâtiments.
- c) L'ordre contigu est caractérisé par des constructions attenantes et implantées le long d'une voie publique ou privée, et qui ont dans la règle une limite commune.
- d) L'ordre dispersé structuré est caractérisé par des constructions implantées librement entre des alignements fixant l'assiette maximale du domaine bâti.

Article 77

- a) Dans le cas où l'ordre contigu est appliqué, la profondeur des bâtiments ne doit pas dépasser 16 m comptés perpendiculairement à l'alignement. **Ordre contigu**
- b) Des exceptions peuvent être admises pour des constructions au rez-de-chaussée, pour autant que les droits en matière de distance aux limites soient respectés.

- c) Dans le cas où aucun alignement n'est en vigueur, le Conseil municipal peut fixer la profondeur des bâtiments.
- d) Sont pris en considération pour le calcul de la profondeur :
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont le surplomb excède 1.50 m
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont la longueur par étage excède le 1/3 de la façade
 - les avant-toits dont le surplomb excède 1.50 m.
- e) Si un propriétaire entend déroger à l'ordre contigu obligatoire, il doit supporter sur sa seule parcelle le retrait nécessaire au respect des distances minimales réglementaires (police du feu).

Article 78

Hauteur des façades

- a) Dans les zones de centre, d'habitat collectif, mixtes et industrielles 2, la hauteur d'un bâtiment est mesurée au milieu de la façade principale la plus haute. Elle se mesure, sur une verticale, du point le plus bas du sol naturel (ou du sol aménagé s'il est plus bas), jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne supérieure de la toiture. (Pour les toits plats: jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps, qu'il soit ajouré ou non).
- b) Dans les zones citées sous a), les excavations permettant l'accès aux garages ou à d'autres locaux de service ne sont pas prises en considération dans le calcul de la hauteur, pour autant que leur largeur n'excède pas 7 m par bâtiment.

Article 79

Hauteur des bâtiments

- a) Dans les zones d'habitat individuel de plaine et de coteau, la hauteur d'un bâtiment est la distance maximale, sur une verticale, entre le sol naturel (ou aménagé s'il est plus bas que le sol naturel) et le point du bâtiment qui en est le plus éloigné.
- b) Dans les zones citées sous a), les excavations permettant l'accès aux garages et à d'autres locaux de service ne sont pas prises en considération dans le calcul de la hauteur, pour autant que leur largeur n'excède pas 5 m par bâtiment.

Article 80

Superstructures

Les superstructures ne sont pas prises en considération dans le calcul de la hauteur, pour autant qu'elles soient groupées et réduites au strict nécessaire.

Article 81

La notion de hauteur de bâtiment est complétée par celle du nombre d'étages qui définit le caractère de la zone. **Etage**

- a) Un étage est compté comme tel si sa surface utile se situe hors terre. On entend par surface utile celle destinée au travail ou à l'habitation.
- b) La même définition s'applique pour les surfaces utiles:
 - à un étage partiellement enterré, si sa surface utile dépasse 50% de celle de l'étage type correspondant
 - aux combles, comptés à partir d'un vide de 1.50 m si leurs surfaces utiles dépassent 50% de celles de l'étage correspondant.

Article 82

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

**Indice
d'utilisation
(densité)**

Indice d'utilisation:

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

La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris les surfaces des murs et des parois dans leurs sections horizontales.

Ne sont pas comptés:

- les surfaces non utilisables pour le travail ou l'habitation, telles que les caves, séchoirs, buanderies, chaufferies, etc.;
- les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants non utilisés pour le travail;
- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles;
- les balcons, loggias, vérandas et terrasses pour autant qu'ils ne servent pas de coursives;
- dans les bâtiments d'habitat collectif, les espaces ouverts du rez-de-chaussée et les surfaces de circulation communes en plus des minimums prévus par la Loi sur la police du feu. Ces surfaces supplémentaires seront expressément mentionnées sur les plans;
- les sous-sols non destinés au travail ou à l'habitation;

- les combles ou parties de combles dont la hauteur est inférieure à 1.50 m.

La surface constructible du terrain est la surface de la (des) parcelle(s), comprise(s) dans la zone à bâtir, faisant l'objet du permis de construire; les limites de cette surface seront clairement indiquées sur le plan de situation de la demande du permis de construire.

Article 83

Principe de garantie

- Une surface de terrain utilisée pour déterminer les distances minimales ou l'indice d'utilisation ne peut servir à ces mêmes fins pour une autre construction, même après aliénation.
- Des restrictions de droit public sous forme de mentions seront inscrites au Registre foncier en faveur de la Commune, pour garantir le respect des dispositions réglementaires, notamment en matière de densité, de hauteur ou de distance. La validité du permis de construire dépend de l'inscription de ces mentions.

Article 84

Majoration de l'indice

- Dans le cadre d'un plan de structuration ou éventuellement de quartier, une majoration de l'indice d'utilisation peut être accordée en raison d'avantages évidents offerts par une solution d'ensemble.
- La majoration de l'indice ne peut dépasser de plus de 0,3 l'indice prévu dans la zone. Les majorations respectives sont indiquées pour chaque zone dans le tableau y relatif.
- Avec l'accord de la Municipalité, le constructeur peut, dans le calcul de la densité, tenir compte d'une partie du domaine public voisin non bâti, ceci dans la mesure où il contribue à l'acquisition ou à l'aménagement de ce domaine.

La Municipalité ne peut cependant céder de la densité qu'en vue de la réalisation prochaine d'aménagements publics.

Article 85

Taux d'occupation du sol

- Le taux d'occupation du sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface constructible du terrain.

Taux d'occupation du sol:

$$o = \frac{\text{Surface construite au sol}}{\text{Surface constructible du terrain}}$$

- b) La surface construite au sol est la surface de la (des) construction(s) au-dessus du sol, soit le bâtiment principal et annexes séparées ou non.
- c) La surface des constructions (garages, etc.) partiellement ou totalement souterraine, dont la partie supérieure est recouverte de gazon ou aménagée pour le public peut compter comme surface libre.

Article 86

- a) La distance à la limite est proportionnelle à la hauteur de la façade. Elle se mesure, dès le nu du mur, en dessus du soubassement et perpendiculairement à la façade. **Distance à la limite**
- b) On distingue deux sortes de distances :
 - les distances frontales ou perpendiculaires aux grandes façades,
 - les distances latérales ou perpendiculaires aux petites façades.
- c) Sont pris en considération pour le calcul de la distance :
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont le surplomb excède 1.50 m
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont la longueur par étage excède le 1/3 de la façade
 - les avant-toits dont le surplomb excède 1.50 m.

Article 87

- a) La distance entre bâtiments érigés sur un même fond est égale au double de la distance aux limites. **Distance entre bâtiments**
- b) Dans le cadre d'un plan de structuration de quartier, la distance entre bâtiments peut être réduite au minimum fixé par la police du feu.

Article 88

- a) La distance arrière d'un bâtiment à la limite peut être réduite : **Distance arrière**
 - de un quart sur les pentes de plus de 25%
 - de un tiers sur celles de plus de 50%
 - de la moitié sur celles dépassant 100%

b) La distance arrière peut aussi être réduite aux conditions suivantes:

- accord du voisin concerné
- maintien de la distance réglementaire entre bâtiments.

Article 89

Limites obliques

- a) Si le bâtiment n'est pas parallèle à la limite, ces distances se mesurent perpendiculairement au milieu de la façade. Si les limites sont constituées de lignes brisées ou courbes, les distances se mesurent à partir d'une ligne droite intermédiaire équilibrant les surfaces.
- b) Les distances prescrites entre bâtiments doivent dans tous les cas être respectées. L'angle le plus rapproché de la limite ne doit en aucun cas être à une distance inférieure au 1/3 de la hauteur du bâtiment ni à moins de 3 m de celle-ci.

Article 90

Droit de rapprochement

- a) Toutes les nouvelles constructions doivent respecter les distances aux limites: le Conseil municipal peut cependant autoriser des distances plus courtes:
- 1^{er} cas: lorsque l'article 87 est respecté
- 2^e cas: lorsque deux garages sont construits à cheval sur une limite de parcelles, pour autant que l'architecture des garages soit identique
- 3^e cas: lorsque la construction se situe sur un alignement légal.
- b) Dans les deux premiers cas, une servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune.
- c) La législation cantonale en matière de police du feu demeure réservée.

Article 91

Construction en sous-sol

Les parties des bâtiments ou annexes situées totalement en dessous du niveau de la chaussée et/ou en dessous du terrain naturel voisin peuvent être construites jusqu'en limite de propriété.

Article 92

- a) En règle générale, les matériaux de couverture doivent s'adapter aux constructions voisines. **Toitures**
- Sur la rive droite, le matériau de couverture des toits à pans est de couleur anthracite (ardoise naturelle ou artificielle) à l'exception des secteurs d'Uvrier et de Pont-de-la Morge, où il est de couleur brune (ardoise ou tuile).
- Sur la rive gauche, le matériau de couverture des toits à pans est de couleur brune (ardoise ou tuile).
- Dans les zones industrielles, le matériau de couverture et la couleur de celui-ci seront soumis à l'approbation du Conseil municipal.
- b) Selon le lieu, le Conseil municipal peut imposer la forme ou l'orientation d'une toiture, le genre et la couleur de la couverture, éventuellement l'aménagement d'un toit plat, afin d'adapter ladite toiture au caractère de ce lieu.
- c) Les toits à pans auront une pente comprise entre 35 et 100%.

Article 93

- a) Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture sont autorisées. La longueur totale de ces ouvrages est limitée au tiers de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige, l'autorité peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites. **Lucarnes**
- b) Les lucarnes auront en principe une forme adaptée à l'architecture du bâtiment d'une part, au caractère du quartier d'autre part.
- c) Les toits et les flancs des lucarnes seront en principe recouverts du même matériau que la toiture.

Article 94

Afin de s'assurer la vue sur les collines de Valère et Tourbillon dès l'entrée Ouest de la ville, les constructions et les aménagements extérieurs ne dépasseront pas une hauteur limitée par une ligne formant un angle de 2°45' (fenêtres inférieures de l'église du Collège, à Valère) avec l'horizontale. Le point de vue étant situé sur la borne PP 654 du plan cadastral, le champ de visibilité s'étend de 5° (Illgraben) au Sud et de 13° (Christ-Roi) au Nord de la croix du clocher de la cathédrale de Valère.

**Entrée
Ouest de
la ville**

*D. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX
ZONES DE CONSTRUCTION*

Article 95

Zones de construction Les zones de construction d'aménagement prioritaire et différé comprennent :

CH	Zone de vieille ville
CV	Zone de villages et hameaux
CI	Zone de centre I
CII	Zone de centre II
CIII	Zone de centre III
T	Zone d'habitat collectif «Tours»
A	Zone d'habitat collectif A
B	Zone d'habitat collectif B
C	Zone d'habitat collectif C
IP	Zone d'habitat individuel de plaine
IC	Zone d'habitat individuel de coteau
IS	Zone d'habitat individuel de coteau sensible
M1	Zone mixte 1
M2	Zone mixte 2
M3	Zone mixte 3
I1	Zone industrielle 1
I2	Zone industrielle 2

L'ordre des constructions, les destinations, les hauteurs, les densités, les taux d'occupation du sol, les distances, les gabarits, les toitures et les surfaces requises pour l'établissement des plans de structuration et de quartier sont réglés selon le règlement de zones ci-après qui fait partie intégrante du présent règlement. (Voir tableau du règlement de zones).

**Prescriptions concernant
le règlement de zones (art. 95)**

1. Les constructions en ordre contigu sont possibles par convention, plan de structuration ou plan de quartier.
2. Seules les activités artisanales compatibles avec l'habitat sont admises.
3. Seuls les logements nécessaires à la surveillance des installations sont admis.
4. Les logements en liaison directe avec les activités sont tolérés.

Règlement de zones

Article 95

	CH / CV Vieille ville Villages Hameaux	C I CENTRE I	C II CENTRE II	C III CENTRE III	T COLLECTIF TOURS
APPELLATION DES ZONES		contigu collectif oui ⑤ - oui ⑥ non	contigu collectif oui ⑤ - oui ⑥ non	dispersé ① collectif oui ⑤ - oui ⑥ non	dispersé ① collectif oui ⑤ - oui ⑥ non
ORDRE DES CONSTRUCTIONS					
DESTINATION HABITAT					
BUREAUX COMMERCES					
INDUSTRIES					
ATELIERS DÉPÔTS/CAVES					
AGRICOLES					
HAUTEUR		19 m	17 m	14 m	32 m
HAUTEUR DE FAÇADE MAXIMUM		-	-	-	-
HAUTEUR DE BÂTIMENT MAXIMUM		4-6 ③	5-6 ③	4-5 ③	11 ④
ÉTAGES		-	-	-	1,1
DENSITÉ		-	-	-	-
TAUX D'OCCUPATION DU SOL		-	-	-	-
DISTANCES		0-5 m ⑥	5 m	5 m	6 m
MINIMUM		3 h	1 1/2 h	1 1/2 h	1 1/2 h
LATÉRALES		3 h	3 h	3 h	3 h
FRONTALES		16 m	16 m	-	-
GABARITS					
PROFONDEUR DE CONTIGUITÉ		2-4 pans	2-4 pans	4 pans	toit-terrasse
TOITURES					
COUVERTURE					
TEINTE					
PLAN DE STRUCTURATION ou / et PLAN DE QUARTIER INDICE MAXIMAL					10 000 ² - 1.4
PROTECTION DES EAUX					
DEGRÉ DE SENSIBILITÉ OPB ⑥	2	2	2	2	2

A	B	C	IP	IC	IS	M 1	M 2	M 3	I 1	I 2
COLLECTIF A	COLLECTIF B	COLLECTIF C	INDIVIDUEL PLAIN	INDIVIDUEL CÔTEAU	INDIVIDUEL CÔTEAU SENSIBLE	MIXTE 1	MIXTE 2	MIXTE 3	INDUSTR. 1	INDUSTR. 2
dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	dispersé ①	contigu	dispersé ①	dispersé ①	dispersé	dispersé
coll	collectif	collectif	oui	oui	oui	oui ②	oui ②	oui ②	non ③	non ④
oui	oui	oui	non ⑤	non ⑤	non ⑥	oui	oui	oui	-	oui ⑤
-	-	-	-	-	-	-	-	-	oui ⑦	oui ⑧
oui ⑥	oui ⑥	oui ⑥	non	non	non	oui	oui	oui	oui	oui
non	non	non	non	non	non	non	non	non	-	-
23 m	14 m	11 m	-	-	-	17 m	14 m	9 m	-	12 m
-	-	-	10 m	9 m	7,50 m	-	-	-	⑩	⑪
7	4	3	2	2	2	5	4	2	-	-
0.9	0.7	0.5	0.35	0.35	0.35	-	0.7 ⑫	0.5 ⑬	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	40-50% ⑭	40-50% ⑮
6 m	4 m	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m	4 m	4 m	5 m	5 m
1/3 h	1/3 h	1/3 h	1/2 h	2/3 h	5 m	1/3 h	1/3 h	1/2 h	-	-
1/2 h	2/3 h	1/1 h	1/1 h	1/1 h	7,50 m	2/3 h	2/3 h	1/1 h	-	-
-	-	-	-	-	-	16 m	-	-	-	-
1 - x pans ou toit- terrasse	2 - 4 pans	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	2 - 4 pans	1 - x pans ou toit- terrasse	1 - x pans ou toit- terrasse	libre	libre
cf. Article 92 du règlement										
10 000 m ²	10 000 m ²	10 000 m ²	5000 m ²	5000 m ²	5000 m ²	-	10 000 m ²	5000 m ²	-	-
1.2	1.0	0.7	0.5 ⑯	0.5 ⑯	0.5 ⑯	-	0.9	0.7	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	⑰	⑱
2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	4

① à ⑱ cf. Prescriptions concernant le règlement de zones

5. a) Dans les zones de centre (CI, CII, CIII), les logements doivent occuper au moins le 50% des surfaces utiles d'une construction. Ce taux peut être réduit en fonction de l'exposition de l'immeuble à de fortes nuisances ou lorsqu'une seule et même entreprise occupe plus de 50% des surfaces utiles.
 - b) Dans les zones d'habitat, les magasins nécessaires aux besoins quotidiens, ainsi que les petites surfaces de bureaux ou de service peuvent être autorisés.
 - c) Dans la zone industrielle 2, le rez-de-chaussée doit obligatoirement être occupé par une activité industrielle; l'activité tertiaire indépendante (bureaux, commerces) occupera au maximum la moitié des surfaces de plancher.
6. Le petit artisanat peu bruyant est admis.
7. Sont ainsi admises les activités comportant de fortes nuisances et d'un impact qui est partout ailleurs trop fort pour le paysage urbain.
8. Sont ainsi admises les activités comportant de faibles nuisances et d'un impact tolérable pour le paysage urbain.
9. Le nombre exact d'étages est à fixer suivant la hauteur de corniche des bâtiments voisins et de la déclivité du terrain ou de la rue.
10. La zone des bâtiments-tours est destinée à créer des points forts en relation avec le paysage et les sites dans une zone très favorable à une densification de l'habitat. Elle a en principe une profondeur de 50 m dès le bord de la chaussée de la route de Vissigen.
11. Dans le secteur sud indiqué au plan de zones, les hauteurs seront fixées en tenant compte de la pente des terrains et d'une bonne intégration dans le paysage.
12. Dans la zone en prolongement Est de l'aérodrome, les hauteurs satisferont aux prescriptions de la zone d'approche des avions. Des dérogations de hauteur pourront être autorisées dans toutes les autres zones si les besoins de l'exploitation l'exigent.
13. Les surfaces utiles des locaux destinés au commerce et à l'artisanat ne comptent qu'à 50% dans le calcul de l'indice d'utilisation.
14. Jusqu'à 3000 m², le taux est de 40%. Dès 4000 m², il est de 50%. Entre 3000 m² et 4000 m², le taux va croissant de 40%

à 50% à raison de 1% pour 100 m² de terrain. Des plantations et l'entretien d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m² de surface construite sont exigés.

15. Des dérogations aux prescriptions en matière de distances aux limites et entre bâtiments sont possibles pour des transformations de bâtiments existants.
16. La majoration d'indice d'utilisation (jusqu'à 0.50) est également accordée pour l'habitat individuel groupé comportant au moins 4 logements.
17. Dans les zones de protection des puits, les exigences de l'Office fédéral de la protection de l'environnement doivent être respectées. Elles restent par conséquent réservées (cf art. 46).
18. Pour les zones ne figurant pas dans le tableau, le degré de sensibilité est défini par le plan OPB annexé au présent règlement, selon l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Article 96

Zone de vieille ville

- a) Cette zone est destinée à la conservation de l'image d'ensemble de la vieille ville, ainsi qu'à celle de ses proportions, de sa structure et de sa substance historique.
Elle mérite de ce fait la protection.
- b) La Municipalité établit un inventaire complet de la zone de la vieille ville permettant de classer les bâtiments selon des critères de conservation, de restauration, de suppression ou de transformation. Cet inventaire est régulièrement mis à jour. Il comprend aussi les bâtiments isolés sis en dehors du périmètre de la vieille ville mais offrant des particularités d'ordre historique, architectural ou artistique. Il sera tenu compte et des bâtiments en tant que tels et des ensembles constitués par les rues, les îlots, les quartiers, par la mise au point de plans de structuration au sens de l'article 60.
- c) La Municipalité encourage par des subventions, selon des directives à établir par le Conseil municipal, les projets de restauration et de transformation des bâtiments qui figurent à l'inventaire.
- d) Les façades, clôtures, cours et abords des bâtiments doivent être maintenus en bon état. Les constructions en mauvais état

qui compromettent ou nuisent à l'image d'ensemble d'îlot, d'une rue ou d'un quartier doivent être réparés.

- e) En cas de démolition d'un bâtiment ou partie de bâtiment figurant à l'inventaire, la Municipalité exige sa reconstruction selon les dispositions réglementaires de la zone.

- f) Avant toute demande de construire, une demande préalable concernant l'avant-projet est soumise à la Municipalité. Le préavis de la Municipalité ne la lie pas.

La demande préalable se référera à l'inventaire des numéros concernés. La Municipalité peut exiger la production de documents annexes (photos, photos-montages, maquettes, relevés de certains éléments, etc.).

La Commission d'édilité, avant toute proposition d'autorisation, s'entourera en principe d'avis d'experts spécialisés.

- g) Le propriétaire est tenu d'autoriser les services compétents à effectuer, à leurs frais, les fouilles et sondages nécessaires pouvant avoir lieu avant ou pendant les travaux, sous réserve d'indemnité, conformément à l'art. 724 CCS.

- h) En principe, les particularités du parcellement qui sont dignes d'intérêt doivent être respectées. Les réunions de parcelles sont cependant possibles pour autant qu'apparaissent en façades et en volume les limites ainsi remaniées.

- i) La Municipalité veillera à maintenir et à favoriser un équilibre entre les locaux destinés à l'habitation, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, etc., en exigeant une part minimale de logement de 50% par bâtiment, exception faite pour les bâtiments publics. Les dépôts de plus de 200 m² sans vente directe sont interdits.

- j) En principe, seuls les matériaux naturels peuvent être utilisés.

Ils devront toujours être adaptés aux constructions anciennes. Les appareillages non destinés à être visibles doivent être enduits.

- k) Les surfaces vitrées des rez-de-chaussée seront limitées en proportion de la surface totale des façades.

- l) Le mode de publicité fera l'objet de prescriptions particulières.

- m) En principe, la hauteur des bâtiments nouveaux, restaurés ou transformés, n'excédera pas le gabarit actuel.

Elle devra toujours être adaptée aux autres bâtiments voisins,

en respectant d'une part les principes de l'hygiène, d'autre part ceux concernant les qualités de la structure et du relief de la vieille ville.

Article 97

Zones de villages et hameaux

- a) Cette zone est destinée à la conservation du caractère des villages et hameaux de Pont-de-Bramois, Bramois, La Crettaz, Mollignon, La Maya/Uvrier et Montorge.
- b) Y sont admis les bâtiments agricoles, ainsi que les entreprises artisanales sans nuisances.
- c) L'ordre contigu doit être maintenu là où il existe.
- d) Les autres cas de distances aux limites ou entre bâtiments sont régis par le droit cantonal (distances minimales en matière de police de feu).

Les dérogations peuvent être néanmoins accordées à des demandes de transformations de bâtiments, dont le maintien offre un intérêt évident de conservation de l'image d'ensemble.

- e) Quant au reste, les dispositions réglementaires de l'art. 96 (vieille ville) sont applicables.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Article 98

Dérogations

Le Conseil municipal peut exceptionnellement 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 ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés. 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.

Article 99

L'autorité communale prélève des émoluments pour son activité en matière de police des constructions et de procédures de délivrance d'autorisation de construire. Ces émoluments peuvent varier entre un minimum de vingt francs et un maximum de dix mille francs par décision, selon une échelle fixée par le Conseil municipal.

Emoluments**Article 100**

Les frais de procédure de délivrance ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge du requérant. Ces frais se composent des taxes basées sur les différents tarifs des autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, frais d'examen techniques, honoraires d'experts, frais de port, de téléphone et de publication. Il n'est pas alloué de dépens.

Frais de procédure

Les frais peuvent être mis à la charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement insoutenables.

Article 101

L'autorité communale peut demander au requérant une avance de frais de même qu'à l'opposant dans le cadre de l'art. 100 al. 2.

Avance de frais**Article 102**

Les dispositions de la Loi sur la procédure et la juridiction administrative du 06.10.1976 sont applicables à la procédure par-devant l'autorité communale.

Procédure**Article 103**

Les décisions du Conseil municipal prises 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 la notification de la décision.

Recours**Article 104**

Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de cinquante francs à cent mille francs, prononcées sur décision motivée du Conseil municipal sans préjudice des peines prévues par les lois cantonales et fédérales.

Amende

Article 105

Responsabilité Les maîtres d'ouvrage sont responsables de l'observation du présent règlement.
Les architectes et ingénieurs, entrepreneurs et maîtres d'état qui ont coopéré à la construction peuvent, au même titre que les maîtres d'ouvrage, aussi être frappés d'amende pour infraction au présent règlement.

Article 106

Prescriptions Les infractions et les peines sont prescrites par trois ans dès connaissance de l'infraction. 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 après cinq ans.

Article 107

Constructions existantes Seuls les travaux d'entretien des constructions existantes dépassant l'alignement en vigueur et dans la mesure où ils constituent une amélioration de l'état existant peuvent être autorisés, mais uniquement à titre précaire. Aucune indemnité de plus-value ne sera due en cas d'expropriation par le pouvoir public.

Pour les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions relatives à l'indice d'utilisation du sol, à la notion d'étage applicable aux combles, etc., ne sont pas prises en considération pour autant que leurs gabarits soient maintenus.

Article 108

Demandes en cours Les demandes d'autorisation de construire en suspens déposées avant l'entrée en force du présent règlement sont traitées conformément au droit en vigueur au moment où l'autorité statue.

Article 109

Entrée en vigueur Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil général et après son homologation par le Conseil d'Etat.
Toutes les dispositions contraires au présent règlement, à l'except-

tion des plans de quartier homologués, sont abrogées, en particulier le règlement des constructions du 30.01.1963.

Mis à l'enquête publique le 20 novembre et le 4 décembre 1987.

Approuvé par le Conseil municipal en séances du 28 avril 1988 et 11 mai 1988.

Adopté par le Conseil général le 21 juin 1988.

Homologué par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989.

Les différents plans, cités plus haut, sont à consulter directement au Service de l'Edilité