

COMMUNE DE ST-JEAN

REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Approuvé par le Conseil Communal
en séance du 13 mars 2000

Approuvé par l'Assemblée
primaire le 10 avril 2000

Homologué par le Conseil d'Etat
en séance du 28 mars 2001

Droit de sceau: Fr. 200.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat



TABLE DES MATIERES

1.	Dispositions générales Art. 1 à 4	(page 1)
2.	Procédure d'autorisation de construire Art. 5 à 30	(page 3)
3.	Prescriptions générales et police des constructions Art. 31 à 37	(page 16)
4.	Définitions et mesures Art. 38 à 72	(page 22)
5.	Réglementation des zones Art. 73 à 133	(page 33)
	5.2.1. Zone du village	(page 36)
	5.2.2. Zone d'habitation H60	(page 38)
	5.2.3. Zone d'habitation H40	(page 39)
	5.2.4. Zone d'habitation H25	(page 40)
	5.2.5. Zone d'habitation H30	(page 40)
	5.2.6. Zone d'affectation différée	(page 41)
	5.2.7. Zone artisanat	(page 41)
	5.2.8. Zone de constructions et d'installations publiques	(page 42)
	5.2.9. Zone d'activités sportives réservée au domaine skiable existant et futur	(page 43)
	5.2.10. Zone camping	(page 43)
	5.2.11. Zone de dépôt des matériaux	(page 44)
	5.2.12. Zone de dangers	(page 44)
	5.2.13. Zone d'avalanches	(page 44)
	5.2.14. Aire forestière	(page 45)
	5.2.15. Zone agricole	(page 45)
	5.2.16. Zone des mayens	(page 46)
	5.2.17. Zone de protection du paysage communale et cantonale	(page 49)
	5.2.18. Zone agricole protégée	(page 50)
	5.2.19. Zone de protection de captage d'eau potable à titre indicatif	(page 51)
	5.2.20. Zone de protection des points de vue	(page 52)
	5.2.21. Zone de protection archéologique	(page 52)
	5.2.22. Zone inculte et pierriers	(page 52)
6.	Instruments d'aménagement Art. 134 à 138	(page 53)

I. Dispositions générales

Art. 1

1.1 But du règlement

Le règlement a pour but :

- 1.1.1. - Garantir une conception et une exécution des constructions conformes aux règles du point de vue de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique.
 - Définir une implantation conforme au bâti existant, développer un tissu urbain judicieux et une utilisation rationnelle du territoire.
 - Optimiser les moyens publics et d'intérêt général.
 - Protéger les éléments du patrimoine historique et culturel.
 - Mettre en valeur les sites naturels et paysagers dignes de protection.
- 1.1.2. - Définir les droits et devoirs des citoyens, du maître de l'ouvrage en matière de construction ainsi que les règles de l'aménagement du territoire.

Art. 2

1.2. Bases légales

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

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

Art. 3

1.3. Organes responsables

- Le Conseil communal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.
- Il délivre les permis de construire de sa compétence et les permis d'habitation dès que les conditions requises sont remplies.
- Il peut faire appel à une commission d'édilité et à des experts.

- L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil communal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs.

Art. 4

1.4. Rayon d'application

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

Elles s'appliquent à toutes les constructions, reconstructions, transformations, modifications, changements d'affectation de bâtiments, parties de bâtiments ou autres constructions.

2. Procédure d'autorisation de construire

Autorisation à
requérir

Art. 5

2.1. Demande d'autorisation de construire

Sont subordonnées à une autorisation de construire :

1. La construction, la reconstruction, la transformation ainsi que l'agrandissement de bâtiments, de corps de bâtiments et de leurs annexes;
2. la démolition totale ou partielle de constructions et installations existantes;
3. les autres constructions et installations et leur modification telles que :
 - a) les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silo, etc.);
 - b) les installations de chauffage ou de captage d'énergie, les fours et les cheminées d'usine, les mâts, les antennes aériennes, les antennes paraboliques, les stations transformatrices et commutatrices extérieures à haute et à basse tension;
 - c) les routes et autres ouvrages d'art privés, les ouvrages d'accès, les rampes, les conduites;
 - d) les murs et les clôtures dont la hauteur dépasse 1,50 m;
 - e) les installations pour le traitement des eaux usées et des déchets et les fumières;
 - f) les serres et les silos agricoles et industriels;
 - g) les décharges et les entrepôts à ciel ouvert notamment pour les déchets artisanaux et industriels, les machines et véhicules hors d'usage ainsi que l'entreposage durable de matériaux tels que matériaux de construction, fer, dépôts de caisses, etc.;
 - h) les installations sportives et de fabrication de neige artificielle, les aménagements de campings, le caravanning, les motorhomes ainsi que les piscines;
 - i) les installations de protection contre les dangers naturels;
 - j) l'enlèvement de la couche végétale pour l'aménagement ou la correction des pistes de ski, à l'exception du nivellement ponctuel d'endroits dangereux sur une surface maximale de 500 m² à l'extérieur des périmètres protégés;
 - k) les installations de publicité;
 - l) les installations de biogaz et les fosses à purin;
 - m) l'installation de caravanes, de tentes et autres en dehors d'une place camping autorisée;
 - n) les modifications du niveau du sol naturel des terrains (remblayages et excavation) de plus de 1,50 m;
 - o) l'aménagement des lieux d'extraction de matériaux (carrières, gravières) et de leurs annexes;

- p) tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol, son utilisation ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, drainages de zones humides et captages de sources, aménagement de pistes de skis, de luge, de bob, installations de sport automobile, karting, motocross, trial, etc.).

Art. 6

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

- a) la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification des façades, le choix d'une nouvelle teinte, l'apport de matériaux nouveaux lors de travaux de rénovation,
- b) le changement d'affectation ayant un effet sur le respect des prescriptions applicables à la zone ou provoquant une charge supplémentaire importante pour les installations d'équipement,
- c) les modifications apportées à des bâtiments ou parties de bâtiments classés ou inventoriés.

Art. 7

Non soumis à
autorisation

Ne sont pas soumis à l'autorisation de construire :

- 1- Les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et des installations, pour autant que les gabarits et les matériaux ne soient pas modifiés;
- 2- les petites constructions et installations privées annexes telles que les places de jardin non couvertes et ouvertes sur deux côtés au moins, les cheminées de jardin, les bacs à sable et les bassins pour enfants, les abris à vélos, les coffres à outils, les abris et les enclos isolés pour petits animaux;
- 3- les installations et aménagements extérieurs de jardin privés tels que sentiers, fontaines, étangs, sculptures, ainsi que les murs de clôtures, les murs de soutènement et de revêtement ne dépassant pas 1,50 m de hauteur;
- 4- les collecteurs d'énergie sauf ceux qui ont une surface de moins de 1 m² et qui sont intégrés dans la construction;
- 5- les automates ainsi que les petits conteneurs tels que les conteneurs pour le compostage et autres dont le volume ne dépasse pas 3 m³.
- 6- les constructions mobilières telles que halles de fête, chapiteaux de cirque, tribunes et le dépôt de matériaux pour une durée de 3 mois au plus, les installations agricoles amovibles telles que les serres et autres installations analogues lorsque la durée ne dépasse pas 6 mois;
- 7- les constructions et installations qui, à teneur de la législation fédérale, échappent à la souveraineté cantonale en matière de construction.

- 8- Les moyens d'équipement publics soumis à une procédure particulière par la législation cantonale, tels que routes, conduites d'alimentation, installations a.f., constructions hydrauliques, téléphériques, ski lifts, etc.

Autorisation
spéciale

Art. 8

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

Demande
préalable

Art. 9

- a) Avant de présenter les pièces définitives, une demande de préavis relative à l'implantation et au gabarit peut être soumise 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) Le préavis du Conseil communal sur l'avant-projet ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire, ni comme un refus. Il ne lie pas juridiquement l'autorité.

Formulation
de la demande

Art. 10

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité communale sous forme de dossier plié au format A4. Elle comprend les documents suivants en sept exemplaires :

- a) La formule ad hoc mise à disposition aux greffes municipaux. Elle doit être dûment remplie, signée par le propriétaire du fonds et par le maître de l'ouvrage et le requérant.
- b) Un extrait de la carte topographique à l'échelle 1:25000, comportant la mention de l'emplacement projeté par un point rouge, le plan de situation et les plans de construction.
- c) Un plan de situation et les dossiers de construction.
- d) Un extrait de cadastre avec mention des servitudes et les restrictions de droit public.
- e) Les formulaires requis concernant l'énergie, en deux exemplaires.
- f) Les autres documents mentionnés dans la formule ad hoc.

Un dossier séparé sera établi pour chaque bâtiment.

Plan de situation Art. 11

Le plan de situation récent (validité maximale une année) 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 cadastre.

Il comportera les indications suivantes :

- a) Les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et les parcelles voisines, les noms de leurs propriétaires, les coordonnées, la surface du terrain et l'indice réglementaire d'utilisation du sol.
- 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 exact des raccordements séparés de l'eau potable, 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) Afin de tenir à jour le cadastre souterrain, tout raccordement à l'eau potable des eaux usées et pluviales, à l'électricité, au téléphone et autres doit être annoncé au géomètre conservateur par le demandeur et à ses frais.
- j) La position des bornes "hydrantes" les plus proches.
- k) L'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie.
- l) Les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès.

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies par les soins du géomètre conservateur : cette réunion de parcelles doit être communiquée à la commune et à la CCC avant le début des travaux.

Dossier de
dessins de
construction

Art. 12

Les plans des constructions 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 coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction.
- 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, ainsi que les raccords aux aménagements existants voisins et domaines publics.
- e) Lors de transformations, les plans de constructions existantes seront colorés en gris, les démolitions en jaune, et les ouvrages projetés en rouge.
- e) Lors de constructions contiguës, l'amorce des bâtiments voisins sera indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façade.

Documents
annexes

Art. 13

Sont à joindre à la demande, notamment :

- a) Les plans des abris conformément aux directives de l'office cantonal de protection civile,
- b) les calculs de l'indice d'utilisation ou d'occupation du sol lorsqu'ils sont limités par la réglementation de la zone,
- c) pour les accès et places de parc et de jeux situés en dehors de la parcelle de base, la garantie juridique de l'existence d'un droit,

- d) pour les constructions ouvertes au public, les mesures prises pour permettre l'accès et l'utilisation aux personnes physiquement handicapées; pour ces bâtiments, un dossier devra au préalable être soumis à l'organe compétent en matière de l'élimination des barrières architecturales,
- e) pour les terrains de camping, la surface totale du terrain, le nombre d'emplacements, la surface réservée aux bâtiments d'exploitation, le nombre d'installations sanitaires et le détail des aménagements extérieurs et des raccordements aux réseaux d'infrastructure,
- f) pour les lieux d'extraction de matériaux et les décharges, la surface, la hauteur des excavations et des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état,
- g) pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières, le nombre probable d'employés et les pièces et indications exigées par les autorités cantonales et fédérales en la matière, notamment les places de parc,
- h) pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre,
- i) pour les constructions hors zone, la formule d'enquête officielle,
- j) tout autre document utile à l'examen de la demande,
- k) pour les transformations, des photos récentes du bâtiment existant.

Dérogations Art. 14

Dans les cas où la délivrance de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée.
Les exigences complémentaires de la législation spéciale ou du présent règlement sont réservées dans la demande.

Indications
complémentaires Art. 15

Pour des projets de constructions importants ou présentant une situation particulièrement complexe, l'autorité communale peut exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, un plan de quartier ou structuration, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande.
L'autorité communale a la faculté d'admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500 pour des projets de dimension exceptionnelle ou pour des demandes préalables.

Gabarits

Art. 16

Le Conseil communal peut exiger la pose de gabarits pour indiquer la situation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée. Les gabarits doivent, notamment aux angles du bâtiment, indiquer la hauteur des façades (intersection de la façade avec la ligne de toiture et inclinaison de cette ligne: pour les toits plats, indication de la hauteur du garde-corps). Les gabarits seront maintenus jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet et enlevés dans les deux mois qui suivent cette décision, sous réserve d'une prolongation délivrée par l'administration communale.

Procédure

Art. 17

2.2. Enquête publique

Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation sont mises à l'enquête publique par la commune au plus tard dans les 30 jours après réception du dossier complet.

La publication a lieu par insertion dans le Bulletin Officiel et par affichage dans la commune.

Pour les travaux et modifications de projets de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers, il peut être fait abstraction de l'enquête publique.

Néanmoins, une demande écrite doit être adressée au Conseil communal qui décide.

La demande d'autorisation, les plans et les pièces annexes peuvent être consultés au bureau communal durant le délai de mise à l'enquête.

Contenu

Art. 18

La publication doit contenir :

- a) Le nom du requérant, du propriétaire et de l'auteur des plans,
- b) la désignation exacte de la parcelle (numéro, folio, nom local et coordonnées),
- c) la nature du projet,
- d) l'affectation de la zone
- e) l'indication des dispositions spéciales relatives à la construction de grands ensembles, plans et quartier...,
- f) l'indication du lieu et de la date du dépôt du dossier, de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition,
- g) éventuellement l'indication que le projet comporte des dérogations au sens de l'article 24 LAT.

Procédure
d'opposition

Art. 19

- a) Ont qualité pour faire opposition les voisins qui se trouvent lésés dans leurs intérêts légitimes par le projet déposé et toute personne physique ou morale que la loi autorise à recourir.
- b) Peut être invoqué dans l'opposition le fait que le projet contrevient aux dispositions de droit public.
- c) Les oppositions doivent être formulées par écrit et adressées au Conseil communal sous pli chargé. Elles doivent être motivées. Le délai d'opposition est de 10 jours à partir de la date de la publication dans le Bulletin officiel.
- d) Un représentant est désigné pour les oppositions collectives : à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant.
- e) Quiconque à la jouissance et l'exercice des droits civils peut invoquer la réserve de ses droits dans le but d'orienter le requérant et l'autorité sur l'existence de droits privés touchés par le projet et sur les éventuelles demandes d'indemnité.
- f) En cas d'opposition ou de réserve de droit, l'autorité communale peut inviter les parties à une séance de conciliation. Le résultat des pourparlers est consigné dans un procès-verbal.

Examen
provisoire

Art. 20

a) *Examen formel*

A la réception de la requête, l'autorité communale examine si le dossier est exact et complet. Le cas échéant, elle doit retourner les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités dans un délai de 10 jours.

b) *Vices matériels manifestes*

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

Traitement de
la demande

Art. 21

- a) Le délai d'opposition expiré, l'autorité communale se détermine sur le projet en se fondant sur les dispositions légales et réglementaires dont l'application lui incombe. Elle peut, si nécessaire, consulter des spécialistes, ordonner des sondages, des essais de matériaux, des calculs statistiques, des essais de résistance, ceci aux frais du requérant.
- b) Si l'autorisation est refusée, l'autorité notifie sa décision motivée, par pli recommandé, au requérant et aux opposants.
- c) Si l'examen du projet de construction exige certaines modifications, celui-ci est renvoyé au requérant, qui devra y apporter les corrections prescrites.
- d) Si le projet est accepté, la commune transmet le dossier, s'il y a lieu, au secrétariat cantonal des constructions.
- e) Après avoir pris connaissance des éventuelles prises de position des organes cantonaux, le conseil communal délivre l'autorisation de construire. Il peut l'assortir de conditions et de charges.

Décision

Art. 22

La décision sera prise par la Commune, sur la base de la législation en vigueur pour la zone à bâtir et la zone moyen; par la CCC pour les autres zones.

Recours

Art. 23

La décision communale et celle de la CCC sont susceptibles de recours au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours, à partir de la date de notification. Si les décisions de plusieurs autorités sont contestées, le recours au Conseil d'Etat sera exercé conjointement.

Aucun travail ne sera entrepris avant la liquidation du recours.

Modification

Art. 24

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

Validité

Art. 25

a) *Portée, validité*

L'autorisation de construire permet la réalisation du projet pour lequel elle a été délivrée. Les autres autorisations nécessaires demeurent toutefois réservées (concessions, patentes).

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

En cas d'opposition, les travaux ne peuvent être entrepris qu'une fois l'autorisation de construire rendue exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle n'est plus attaquant par un moyen de droit ou lorsque celui-ci n'a pas d'effet suspensif.

b) *Début anticipé des travaux*

Le début anticipé des travaux est possible aux risques et périls du requérant après l'échéance du délai d'opposition, pour autant qu'aucune opposition n'ait été déposée.

c) *Délai pour le début des travaux*

L'autorisation de construire est valable trois ans à partir de son entrée en force. La durée d'un procès civil n'est pas imputée sur ce délai.

La construction doit être commencée dans ce délai. Elle est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés.

d) *Délai pour l'achèvement des travaux*

Sauf cas de force majeure, les travaux entrepris doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement.

Lorsque, après expiration du délai mentionné ci-dessus, les travaux sont suspendus depuis plus d'une année, l'autorité communale peut exiger leur achèvement, une adaptation acceptable, ou, le cas échéant, la démolition des constructions commencées avec rétablissement des lieux dans un état convenable.

d) *Modification du projet après la délivrance de l'autorisation*

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

Emoluments

Art. 26

Pour couvrir ses frais effectifs, le Conseil communal perçoit un émolument à payer par le propriétaire au moment de la délivrance du permis de construire. Cet émolument sera fixé selon un tarif établi à cet effet.

a) *Frais de procédure*

Les frais de la procédure de délivrance ou de refus de l'autorisation de construire sont à la charge du requérant. Ces frais comportent les taxes basées sur les différents tarifs et les autres dépenses occasionnées, notamment les indemnités de déplacement, frais d'examen technique, honoraires d'experts, frais de port, de téléphone et de publication. Il n'est pas alloué de dépens. Exceptionnellement, les frais peuvent être mis à la charge de l'opposant qui invoque des motifs manifestement insoutenables.

b) *Avance de frais*

L'autorité communale peut demander au requérant une avance de frais.

Travaux

Art. 27

2.4. Exécution des travaux

- a) La mise en chantier n'est pas autorisée avant la délivrance de l'autorisation de construire.
- b) Le responsable chargé d'une construction doit s'assurer que cette autorisation a été accordée.
- c) Pour les constructions en bordure de route ou à l'intérieur d'une agglomération, un plan d'installation de chantier doit être présenté.
- d) L'autorisation de mise en chantier peut être différée si la demande des diverses inscriptions au R.F. des servitudes prévues n'a pas été exécutée.
- e) Le Conseil communal peut limiter les travaux provoquant d'importantes nuisances pendant les périodes touristiques.

Art. 28

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

Début des
travaux

Art. 29

- a) Le maître de l'oeuvre ou son mandant se conformera aux modes et exigences de contrôle mis sur pied par la Commune.

- b) Les services communaux doivent être avisés du commencement et de la fin des travaux, ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit :
1. Après la pose du banquetage délimitant l'implantation et après la pose de la panne faîtière.
 2. Contrôle des niveaux (point fixe, etc...)
 3. Lors du raccordement des eaux usées au collecteur public.
 4. Lors du raccordement d'eau potable.
 5. A l'exécution des locaux, abris P.C. et lors de la pose de la citerne selon le règlement d'application.
 6. Pour contrôle de la conformité des installations techniques du règlement du 4.3.92 concernant les mesures d'économie d'énergie.
- c) Tout changement de propriétaire en cours de construction doit être annoncé.

Police des
constructions

Art. 30

a) Devoirs de l'autorité communale et police des constructions

L'autorité communale veillera à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux, et prononcera les contraventions au présent règlement. On entend par autorité communale, au sens du présent règlement, le Conseil communal.

b) Remise en état des lieux

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

Si le permis ou la modification de permis nécessaires ne sont pas requis à bref délai ou s'ils ne peuvent être accordés, la Commune 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, la Commune fait exécuter les travaux aux frais du contrevenant.

Les autres compétences de la Commune et les sanctions pénales prévues sont réservées.

c) Implantation sur le cadastre

Le maître de l'oeuvre est tenu, dès la finition de la construction, de faire implanter à ses frais, sur le cadastre et par le géomètre conservateur mandaté par le teneur du cadastre, la nouvelle construction.

d) Permis d'habiter

1. Un local neuf ou transformé destiné au travail ou à l'habitation 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.

2. La décision relative au permis d'habiter doit intervenir au plus tard dans les dix jours qui suivent la demande du propriétaire.
3. Le raccordement du tableau électrique définitif ne peut être réalisé avant l'octroi du permis d'habiter.
4. 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.
5. Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier.

3. Prescriptions générales et police des constructions

Liste des plans Art. 31

- a) Le conseil communal élabore :
 - 1. les plans d'affectation des zones (plans de zones),
 - 2. le plan des réseaux d'équipement,
 - 3. le plan de l'aperçu de l'état de l'équipement.
- b) Suivant les besoins, il fait établir ou adopter :
 - 1. les plans d'alignement
 - 2. les plans d'aménagement détaillés,
 - 3. les plans de quartier,
 - 4. les plans de remembrement et de rectification de limites.

Plan
d'affectation
des zones

Art. 32

- a) Le plan d'affectation délimite les zones du territoire communal dont l'utilisation est définie par le présent règlement, notamment :
 - les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger,
 - les zones d'intérêt général pour les constructions et installations publiques, les zones d'activité sportives et récréatives, les zones d'extraction et de dépôt des matériaux,
 - les degrés de sensibilité au bruit selon OPB. Les zones réglées par des législations spéciales comme les forêts, les dangers, les nuisances, la protection des eaux y figurent à titre indicatif.
- b) Le plan est établi par le Conseil communal après consultation de la population et du Conseil d'Etat. Il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par l'Assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat selon les art. 33 et ss de la LCAT.
- c) Il a force obligatoire.
- c) Toute modification du plan de zones doit être décidée par le Conseil communal et soumise à la procédure prévue sous lettre b.
- d) Les nouvelles zones à bâtir ne peuvent être délimitées et équipées que si les valeurs limites de l'OPB sont respectées.

Plan des réseaux
d'équipement Art. 33

Les nouvelles zones d'habitation devront faire l'objet d'un assainissement équipé d'un système séparatif avec possibilité d'infiltration des eaux claires ou, si les conditions locales ne le permettent pas, l'évacuation de ces eaux vers un exutoire naturel.

- a) Les plans généraux des réseaux d'équipement sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment routes, eau potable, égouts, eaux pluviales et énergie.
- b) Les plans des réseaux d'équipement sont établis selon les normes usuelles en vigueur et les directives cantonales en la matière (art. 14 LCAT).
- c) L'aperçu de l'état de l'équipement présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans. L'aperçu est tenu à jour périodiquement et il peut être consulté par chacun.
- 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.
- e) La commune assurera, dans les limites de ses possibilités financières, l'approvisionnement en eau potable dans les zones définitives.
- f) Là où le raccordement aux réseaux des égouts, des eaux pluviales et de l'eau potable est techniquement possible, et sans frais disproportionnés, les particuliers ont l'obligation de s'y raccorder.
- g) Une fois le réseau d'assainissement (égouts et eaux pluviales) mis en place, tout propriétaire de constructions existantes dans le secteur aménagé aura l'obligation de s'y raccorder dans un délai d'un an.
- h) Pour les constructions existantes où le raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être traitées convenablement.
- i) Tout raccordement aux réseaux publics doit faire l'objet d'une demande écrite préalable.

Plan
d'alignement Art. 34

- a) Le plan d'alignement fixe en bordure du domaine public les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction. Pour les routes cantonales, les dispositions de la loi sur les constructions sont applicables.

- b) Il indique notamment l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques.
- c) Il est établi en principe à l'échelle cadastrale.
- d) Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et approuvé par l'autorité compétente, conformément aux dispositions légales en la matière.
- e) Il confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan.
- f) Pour les routes cantonales, les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

Plan d'aménagement détaillé

Art. 35

- a) Le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.
- b)
 - 1. Un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances :
 - par le conseil communal,
 - par les particuliers, sur demande du conseil,
 - par les particuliers, de leur propre initiative.
 - 2. Avant l'étude approfondie d'un plan d'aménagement détaillé, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil communal.
 - 3. Les frais découlant de l'établissement d'un plan d'aménagement détaillé sont en principe à la charge des initiants, au prorata des surfaces des propriétaires concernés. L'administration communale se substitue provisoirement à la part des dépenses encourues par les propriétaires inintéressés. Les montants respectifs leur seront refacturés en cas d'autorisation de construire avec intérêts moratoires.
- c) Un dossier doit comprendre au minimum :
 - 1. Un plan à l'échelle cadastrale avec indication :
 - du périmètre concerné,
 - du numéro des parcelles, noms des propriétaires intéressés et des voisins,
 - des coordonnées,
 - des zones d'affectation différenciée,
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées

2. Un règlement précisant :
 - les mesures applicables à l'intérieur du périmètre,
 - les étapes de réalisation
3. Un rapport explicatif justifiant :
 - les mesures envisagées,
 - les relations avec le plan d'aménagement de la commune.
- d) Le plan d'aménagement détaillé est soumis à la procédure selon l'article 12, alinéa 4, de la LCAT.

Plan de quartier Art. 36

- a) Le plan de quartier a pour but de permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon une organisation plus rationnelle que celle fixée par le présent règlement, lequel ne prévoit en détail que des solutions individuelles : il doit assurer une unité architecturale des constructions envisagées, ainsi que leur intégration au site naturel et construit tout en améliorant les conditions d'habitat dans le secteur considéré. Des dérogations à la réglementation de zone pourront être admises pour permettre d'atteindre le but recherché.
- b)
 1. Les intérêts publics seront pris en considération de façon adéquate par la réalisation d'une solution urbanistique particulièrement intéressante, la création de conditions d'habitat particulièrement favorables, l'amélioration des problèmes de trafic et l'inclusion dans le projet d'équipements d'intérêt général.
 2. Cette réalisation sera subordonnée à sa présentation à l'intérieur d'une zone constructible prévue au plan d'affectation des zones.
 3. La procédure applicable par la suite est celle prévue dans la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire, selon l'art. 12, alinéa 4, de la LCAT.
- c) Le périmètre du plan de quartier devra coïncider autant que possible avec des routes existantes ou projetées, des obstacles naturels, ou avec d'autres limites imposées par une urbanisation rationnelle du territoire en question : il formera une unité d'aménagement.
- d) Il contient les pièces suivantes à présenter au minimum en trois exemplaires :
 1. 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.
 2. Plan de situation avec implantation cotée des bâtiments entre eux ainsi qu'aux limites.

3. Plan des circulations (automobile et piétonne), des parkings en surface, et des aménagements extérieurs.
 4. Plan d'infrastructures (eau, égouts, eaux pluviales, électricité).
 5. Plan des étapes de réalisation.
 6. Esquisse de l'architecture envisagée (vue générale).
 7. Schéma coté des gabarits de chaque type de construction envisagée (plan + coupe) avec indication de l'affectation des surfaces.
 8. Les coupes générales du projet, nécessaires à la compréhension du projet.
 9. L'accord écrit des propriétaires inclus dans le plan de quartier.
 9. Un rapport explicatif précisant la relation du plan de quartier avec l'aménagement local.
 11. Un rapport technique sur les infrastructures.
 12. Une notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol.
 13. 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'exécution.
 14. Eventuellement une maquette.
- g) L'établissement d'un plan de quartier requiert l'accord préalable du Conseil communal. Les frais y relatifs sont pris en charge par l'ensemble des propriétaires, au prorata de leurs surfaces, pondérées par l'indice. En cas de désaccord sur la répartition des frais, la commune procède par appel en plus-value.

Plan de
remembrement Art. 37

- a) 1. Le remembrement de terrains consiste en la mise en commun de biens-fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et d'autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre pour l'ensemble des propriétaires une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.
2. Sous réserve d'approbation par le Conseil d'Etat, la procédure de remembrement est introduite :

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

4. Mention en est faite au Registre foncier. La procédure est réglée par le Grand Conseil par vote de décret.

b) Ils indiqueront notamment :

1. le périmètre intéressé,
2. les limites projetées des parcelles,
3. le tracé des voies de dévestiture,
4. les réseaux principaux d'équipement.

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

4. Définitions et mesures

Equipement des
zones à bâtir

Art. 38

4.1. Aperçu de l'état de l'équipement des terrains

- a) L'équipement des zones à bâtir est réglé par l'aperçu de l'état de l'équipement.
- b) Les zones à bâtir sont classées selon l'état de leur équipement en :
 - 1. terrains propres à la construction (terrains équipés),
 - 2. autres terrains (terrains à équiper ultérieurement).
- c) Dans les autres secteurs, l'équipement des terrains destinés à la construction sera entièrement mis à la charge des particuliers et exécuté conformément aux plans généraux d'équipement établis par la commune.
- d) L'aperçu de l'état des équipements sera mis à jour périodiquement.

Taxe de raccor-
dement

Art. 39

Pour le raccordement aux réseaux communaux d'eau et d'égout, le Conseil communal perçoit une taxe.

Chemins

Art. 40

- a) Pour la construction, l'entretien 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.
- b) Pour le raccordement au réseau des routes cantonales, demeurent réservées les compétences des organes cantonaux concernés. Les sorties privées devront, satisfaire à la loi sur les routes et aux normes VSS y relatives.
- c) Chemins pour piétons et chemins de randonnées pédestres :
 - a) les réseaux figurent sur le plan approuvé le 23.01.95 par le chef du DEA, ils comprennent :
 - les chemins pour piétons situés en général à l'intérieur des agglomérations,
 - les chemins de randonnées pédestres situés en règle générale à l'extérieur des agglomérations
 - b) la commune est chargée de l'aménagement, de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux
 - c) toutes modifications ou mesures de remplacement seront examinées par la commune et/ou le canton et suivront la procédure conformément aux dispositions légales cantonales

- d) sur ces réseaux, la libre circulation est garantie par les collectivités publiques selon la législation en vigueur. Si des clôtures sont indispensables à l'exploitation de certains sites, elles seront obligatoirement munies de portes.

Places de parc Art. 41

Pour chaque nouvelle construction, de même que pour chaque transformation importante ou changement d'affectation important, il faut prévoir un nombre de places de parc, couvertes ou non, sur le domaine privé. Elles doivent assurer le parcage des véhicules du propriétaire et ceux de ses clients ou visiteurs.

Bureaux et commerces : 1 place pour 50 m² de surface utile.

Cafés et restaurants : 1 place pour 5 places de consommateurs. Les places de consommateurs à l'extérieur n'entrent pas en considération.

Hôtel : 1 place pour 4 lits

Autres lieux publics et constructions industrielles, selon les lignes directrices de l'Union suisse des professionnels de la route.

- a) Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'elles répondent à une nécessité. Au besoin, elles seront garanties par une servitude inscrite au Registre Foncier en faveur de la commune.
- b) L'administration communale peut dispenser d'aménager des places de parc sur la parcelle faisant l'objet de la demande de l'autorisation de construire si le bénéficiaire du permis de bâtir atteste en bonne et due forme que des garages-boxes ou places de parc, destinés à l'usage des habitants de la construction autorisée, seront mis à leur disposition à une distance raisonnable, et que la construction de ces garages ou l'aménagement de ces places soient réglementairement et techniquement possibles.
- c) Si en raison de circonstances locales et de coût disproportionné, l'établissement des places de parc n'est pas concevable, il existe une possibilité de contribution de remplacement.

Alignements Art. 42

4.2. Alignements

Pour les routes cantonales, les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

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.

Implantation Art. 43

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

Distance :

- route cantonale : 6 mètres de l'axe
- route communale : 3,50 mètres de l'axe

Demeurent réservées les dérogations relatives à la conservation des centres des villages.

Empiètement
sur
l'alignement

Art. 44

- a) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé sans autorisation spéciale du Conseil communal.
- b) L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit d'une manière quelconque à l'exécution du plan d'alignement. Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir 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.
- c) Au rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm la ligne fixée par l'alignement.
Les avant-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations peuvent dépasser au maximum 1,80 m, la ligne fixée par l'alignement, pour autant que la distance à la limite soit supérieure au minimum de celle exigée par la Police du feu (dans ce cas, le maximum est de 1,50 m). Pour les marquises de magasin, cette distance est portée à 2 m.
En aucun cas ils 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.
Les tentes des commerces sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2 m du niveau du trottoir.
Garages : la distance minimale d'un garage s'ouvrant côté route ou chemin communal est de 5 m de la limite de la chaussée ou du trottoir. Si le garage a sa sortie perpendiculaire à la route et que sa profondeur dépasse 5 m, la distance sera augmentée d'autant jusqu'à concurrence de 11 m, à moins que des circonstances spéciales ne justifient une autre solution équivalente.

Ligne à haute et
basse tension,
cours d'eau

Art. 45

- a) En bordure de ces lignes, la législation en vigueur, tant fédérale que cantonale, sera appliquée.

- b) Pour les lignes électriques de 130 KW, les distances minimales de l'axe seront de 9,50 m hors tout.
- c) En bordure des canaux, torrents et rivières, si aucun alignement n'est prescrit, les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 m du sommet du talus de la rive.

Murs et clôtures,
distances de la
route et hauteur
maximale

Art. 46

- a) Les murs et clôtures peuvent être construits, rétablis ou exhausés à moins de 1,20 m du bord de la chaussée des routes cantonales. Le long des voies publiques communales, cette distance sera au minimum de 60 cm.
- b) Leur hauteur sera de 1 m au maximum.
- c) Cette hauteur est mesurée dès le niveau du bord de la chaussée.
- d) Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Haies vives,
distance
de la route et
hauteur maximale

Art. 47

- a) Les haies vives ne peuvent être plantées ou rétablies à moins de 1,40 m du bord de la chaussée le long des voies publiques cantonales, et de 90 cm le long des autres voies publiques (art. 169 LR).
- b) Le long des voies publiques, les haies vives et les buissons doivent être émondés chaque année avant le 1er mai, de telle sorte que :
 - 1. les branches demeurent à 1,20 m du bord de la chaussée le long des voies publiques,
 - 2. les branches ne s'élèvent pas à plus de 1,80 m si la distance qui sépare la haie du bord de la chaussée est d'au moins 2 m et à plus de 1 m si cette distance est inférieure à 2 m. Ces hauteurs sont mesurées dès le niveau de la chaussée.

Plantations
d'arbres, distance
de la route

Art. 48

Il ne peut être planté sur les fonds bordiers des voies publiques aucun arbre fruitier à moins de 3 m le long des routes de plaine et de 2 m des routes de montagne, et aucun arbre forestier (noyers et châtaigniers compris) à moins de 5 m des limites de la route. Pour les espaliers, les arbres à basse tige et les arbustes, la distance est de 2 m. Toute clôture en fil de fer barbelé est interdite.

Surplus

Art. 49

Pour le surplus, les art. 166 et ss de la Loi cantonale sur les routes du 02.10.91 sont applicables.

Constructions
dangereuses et
insalubres

Art. 50

4.3. Sécurité et salubrité des constructions

- a) Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés et maintenus dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants ou le public.
- b) Lorsqu'une construction ou une partie de construction menace ruine, ou compromet la sécurité des occupants ou du public, lorsqu'elle présente un danger pour l'hygiène et la salubrité, le Conseil communal peut sommer le propriétaire de la démolir ou de la restaurer, et de prendre toute mesure qu'il jugera nécessaire.
- c) Si le propriétaire ne se conforme pas à cet ordre dans les délais fixés, le Conseil communal fait 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. En cas de péril imminent, le Conseil communal ordonne, sans autre formalité, les mesures provisoires nécessaires pour la protection du public.
- d) Les bâtiments existants qui ne répondent pas aux exigences actuelles en matière d'énergie seront adaptés lorsqu'ils subiront une transformation importante pour autant que le coût de cette mesure ne soit pas disproportionné.

Terrains
dangereux

Art. 51

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

Le Conseil communal peut exiger des études complémentaires sur la géotechnique, hydrologie, avalanches, etc.

Accès sur la
voie publique

Art. 52

Le Conseil communal peut s'opposer à la construction de garage ou autre bâtiment dont l'accès sur la voie publique présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation.

Places privées Art. 53

- a) Le Conseil communal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité.
- b) En vue d'assainir 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 de bâtiments, murs de clôtures, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.

Assainissement
des îlots

Art. 54

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

Chantiers

Art. 55

Les chantiers de construction ou de démolition en bordure de route communale doivent être fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil communal. Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du trafic et pour éviter le dégagement de poussière et le bruit.

Locaux ouverts
ou publics

Art. 56

Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, l'aération, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors et le genre de matériaux. Dans la règle, les portes s'ouvriront vers l'extérieur.

Neige et eaux
pluviales

Art. 57

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

Protection contre
le feu

Art. 58

- a) Sont applicables les lois et règlements en la matière en outre, le règlement cantonal sur la police du feu (1938) et sur la protection civile.
- 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.
- c) Le Service cantonal du feu peut émettre des dérogations quant aux distances citées ci-dessus.

Locaux
d'habitation

Art. 59

a) Salubrité

- 1. 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.
- 2. Le Conseil communal recommande les minima suivants pour toute pièce habitable :
 - une surface de 4 m² au minimum par pièce habitable
 - un vide d'étage de 2,30 m au minimum.
- 3. L'habitation est interdite dans les sous-sols. Ne sont pas considérés comme tels les locaux dont le plancher est à une profondeur moyenne de 1 m au plus du sol extérieur général et dont une face au moins est complètement dégagée dès le niveau du plancher.

4. Le plancher doit être séparé du terrain par un vide d'air convenablement ventilé ou par un dispositif équivalent.

b) Isolation

1. Les locaux d'habitation et les locaux de travail doivent être isolés tant sur le plan thermique que sur le plan acoustique, en conformité avec les dispositions cantonales et fédérales en la matière.
2. L'isolation thermique sera calculée conformément aux prescriptions techniques en vigueur.
3. L'isolation acoustique sera calculée en tenant compte du degré de sensibilité défini pour chaque zone, et ce selon les prescriptions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB - SIA 1981).

c) Installations techniques

1. Les installations techniques suivantes doivent être conçues et montées de manière à ce que la consommation d'énergie et les émissions soient réduites à un minimum :
 - installations de production de chaleur et d'eau chaude
 - installations de ventilation et de climatisation
 - installations de chauffage et de traitement de l'eau des piscines.
2. Le Conseil communal peut faire procéder à des expertises définissant des mesures à prendre au sens du présent article. En outre, sont à respecter les dispositions cantonales et fédérales en la matière.

d) Installations sanitaires

1. Les locaux destinés à l'habitation doivent bénéficier d'installations de WC ventilés, et de locaux de toilettes en nombre suffisant.
2. En ce qui concerne les cafés, lieux de réunion, locaux de travail ou autres établissements publics, les prescriptions cantonales en vigueur sont applicables.

e) Economie d'énergie

La commune ne possède pas de réglementation propre sur les économies d'énergies. De ce fait, sont applicables :

- le règlement du 4 mars 1992 de la loi cantonale sur les économies d'énergies du 11 mars 1987 (mesures d'économies d'énergies dans le domaine du bâtiment),

- le décret du 2 octobre 1992 déclarant applicable sur le territoire des communes sans réglementation propre le règlement cantonal sur les économies d'énergies en exécution de l'article 24, alinéa 1 de la loi du 11 mars 1987 sur les économies d'énergies (mesures d'économies d'énergies dans le domaine du bâtiment).

f) Dérogation

Un assouplissement des prescriptions aux points a à e ci-dessus peut être prononcé par le Conseil communal si leur application stricte conduit à une perte considérable des caractéristiques architecturales du bâtiment.

Ecuries

Art. 60

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) être aménagés rationnellement, convenablement éclairés, aérés et pourvus de canaux de ventilation dont la section sera proportionnée à l'importance du local ou au nombre de têtes de bétail. La surface des fenêtres, qui seront toutes ouvrantes, sera d'au moins 0,20 m² par tête de bétail,
- c) ne causer, par leur aspect, leurs odeurs, leur manque d'hygiène, aucune gêne pour le voisinage.

Fosses et
fumières

Art. 61

Tout dépôt de fumier ou d'autres substances en décomposition doit être établi à une distance d'au moins 10 m des habitations ou locaux de travail, ainsi qu'aménager de manière à empêcher en toute saison l'écoulement du purin dans les rues.

Ce type d'installation doit se conformer aux exigences de la LPE et de l'OPAIR.

Généralités

Art. 62

4.4. Options architecturales - Protection des sites

Les constructions doivent présenter un aspect architectural s'harmonisant aux constructions environnantes et au site.

Le Conseil communal, d'entente avec la sous-commission des sites, a le droit de refuser toute demande d'autorisation concernant des constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale.

Orientation des
bâtiments

Art. 63

En règle générale, les bâtiments doivent se conformer à l'orientation générale du quartier. Le Conseil communal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents, de la pente naturelle des terrains ou de l'alignement.

En général, les façades exposées au soleil seront vitrées, celles se situant à l'ombre seront aveugles. Les pièces de séjour régulier seront orientées de préférence au soleil.

Plan de quartier Art. 64

Par des plans et règlements de quartiers, le Conseil communal peut prescrire une architecture des bâtiments, et notamment fixer le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des façades.

Aspect des bâti-
ments

Art. 65

Les façades, toitures, clôtures et abords des bâtiments doivent être maintenus en bon état. Le Conseil communal peut ordonner les réparations nécessaires aux frais du propriétaire négligent après une sommation par lettre recommandée.

Bâtiments
insalubres

Art. 66

Les constructions en mauvais état qui nuisent à l'aspect architectural réjouissant d'une localité ou à la beauté d'un site doivent être réparées ou démolies. Si les intéressés n'obtempèrent pas à la sommation qui leur est adressée par lettre recommandée, l'autorité prendra, à leurs frais, les mesures nécessaires.

Dépôts

Art. 67

Les dépôts de matériaux et tous les autres aménagements ou installations qui offensent la vue doivent être masqués ou supprimés aux frais du propriétaire, après sommation.

**Antennes, paraboles
et panneaux solaires**

Art. 72 bis (nouveau)

1. La pose d'antennes extérieures, soit notamment les antennes aériennes et les antennes paraboliques de tous genres, est interdite dans le périmètre défini par l'autorité municipale, ce pour autant que le raccordement au réseau câblé offre une possibilité de réception des programmes équivalente à celle qui serait assurée par une antenne individuelle d'un prix et d'une dimension raisonnable.
2. Au fur et à mesure de l'extension du réseau câblé, les antennes et paraboles existantes seront démontées dans un délai de 6 mois à partir de la possibilité de raccordement. Le Conseil communal en informe les propriétaires.
3. Le périmètre d'interdiction figure en annexe du présent règlement.
4. La pose d'antennes extérieures est interdite dans la zone des mayens.
5. La pose d'antennes extérieures en dehors des zones à bâtir est traitée conformément à la législation fédérale et cantonale applicable en la matière.
6. Les antennes extérieures et les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une enquête publique.
7. L'autorité municipale compétente veille à ce que ces installations s'intègrent soigneusement à la construction et à l'environnement. Elle peut notamment prescrire une couleur particulière pour les antennes.

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 15 FEV. 2006

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

St-Jean, mai 2005



L'Administration Communale

Le Président

Le Secrétaire



Divers

Art. 68

Les constructions et les enseignes, les murs de soutènement, les terrassements et déboisements, ainsi que tous les ouvrages de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site sont interdits.

Affichage public Art. 69

4.5. Publicité

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

Demeurent réservées les compétences des organes cantonaux concernés.

Enseignes

Art. 70

Toutes les affiches de publicité dans le domaine privé (ex. enseigne commerciale) doivent satisfaire aux règles admises. Elles sont soumises à l'autorisation du Conseil communal.

Demeurent également réservées les compétences des organes cantonaux concernés.

Entretien

Art. 71

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

Sans autorisation Art. 72

Seules sont admises sans formalité les plaques personnelles et professionnelles ne dépassant pas 600 cm² de surface. Lorsque plus de deux plaques sont prévues par entrée, elles seront de forme et de dimension semblables et groupées par panneaux.

*voir article 72 bis concernant
les antennes, paraboles et
panneaux solaires.
(homologué le 15.02.06)*

5. Réglementation des zones

Art. 73

5.1. Définition du règlement de zones

La zone est constituée par une fraction de territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées de construction et d'équipements. Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan de zones qui fait partie intégrante du règlement de construction.

Art. 74

Le territoire comprend les types de zones suivants :

- a) Zones de construction :
 - zone village
 - zone d'habitation H25
 - zone d'habitation H30
 - zone d'habitation H40
 - zone d'habitation H60
 - zone artisanale et habitation
- b) Autres zones :
 - zone agricole
 - zone de construction et installation publique a) – b) – c)
 - zone d'activités sportives réservée au domaine skiable existant et futur
 - campings
 - mayens
 - agricole protégée
 - de protection de la nature
 - de protection du paysage
 - de protection des points de vue
 - de dépôt de matériaux
 - de protection archéologique
 - d'affectation différée
- c) Et à titre indicatif :
 - zone de protection des captages d'eau potable
 - autres zones de dangers
 - a) zone rouge de danger d'avalanche
 - b) zone bleue de danger d'avalanche

Distance à la
limite

Art. 75

- a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.
- b) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade.

- c) La distance frontale arrière du bâtiment à la limite peut être réduite de
- 1/4 sur des pentes de plus de 25%
 - 1/3 sur des pentes de plus de 50%
 - 1/2 sur des pentes de plus de 100 %
- mais elle sera au minimum de 3 m.

Dérogations Art. 76

Des dérogations aux distances minimales à la limite peuvent être obtenues moyennant la constitution sur le fonds voisin, en faveur de la Commune, d'une servitude garantissant que la distance entre les constructions sera respectée. Cette servitude sera inscrite au Registre Foncier et ratifiée par la Commune.

Distance entre
bâtiments Art. 77

- a) La distance entre bâtiments est la distance horizontale la plus courte entre deux façades.
- b) Pour des constructions érigées sur un même fonds, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite, au minimum 6 m.

Empiètements Art. 78

Les avant-toits, balcons et autres saillies peuvent empiéter sur la distance prescrite jusqu'à un maximum de 1,80 m, pour autant que la distance à la limite soit supérieure au minimum de celle exigée par la police du feu. Les dispositions de l'article 9 du l'APF du 15.5.1968 demeurent réservées.

Hauteur des
façades Art. 79

La hauteur d'une construction se mesure pour tous les points de chaque façade dès le terrain naturel ou aménagé, si ce dernier est plus bas que le terrain naturel, jusque sur la sablière pour les façades latérales et sur la faîtière pour les façades frontales.

Hauteur
maximale Art. 80

La hauteur maximale d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur chaque façade.

Indice
d'utilisation Art. 81

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

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

Surface brute de
plancher utile

Art. 82

- a) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.
- b) N'entrent toutefois pas en considération :
Toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, tels que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; 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 portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts n'entrent pas dans le calcul d'indice d'utilisation.

Surfaces
constructibles

Art. 83

- a) La surface constructible des terrains est la surface de la parcelle ou des parcelles faisant l'objet du permis de construire.
- b) Ne peuvent toutefois pas être comptées, les surfaces des rues, des places et des zones d'utilité publique; 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 par un plan de quartier, tels que les cours d'eau et les forêts.
- c) Toutefois, le ou les propriétaires de parcelles sur lesquelles la Commune exproprie une surface destinée aux aménagements publics (routes, parcs, etc.) bénéficient d'un calcul de surface tel que la parcelle entière compte dans le calcul de l'indice, pour autant que le ou les propriétaires cèdent leurs terrains à la Commune au 1/4 de la valeur vénale, et pour autant que la surface expropriée ne représente pas plus du quart de la surface nécessaire pour obtenir l'indice d'utilisation fixé, et à condition que toutes les autres prescriptions réglementaires soient respectées.

Surfaces déjà
utilisées

Art. 84

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

Art. 85

Lors de l'établissement de plan de quartier, pour une surface supérieure à 5000 m², une augmentation de l'indice de 0,1 peut être tolérée, à condition que l'établissement de ce plan améliore les conditions d'habitation de quartier.

Art. 86

5.2. Prescriptions

5.2.1. Zone du village

La forte densité du bâti doit être maintenue et préservée. La contiguïté et les bâtiments de hauteurs différentes doivent être sauvegardés.

Cette zone fait l'objet d'un inventaire avec recommandation de l'autorité quant aux possibles transformations du bâti.

La transformation de raccards et greniers sur quilles devra impérativement maintenir l'expression du vide existant, tout en permettant une liaison verticale.

a) Monuments historiques classés

Tout projet de modification d'un monument classé, y compris les travaux d'entretien essentiels pour la valeur et l'aspect du monument, doit faire l'objet d'une autorisation de la part de l'office des monuments historiques.

Mayoux	: Chapelle Notre-Dame des Neiges
Pinsec	: Chapelle St-Symphorien
St-Jean	: Chapelle St-Jean

b) Monuments historiques dignes de protection (rouge)

L'autorité communale fait parvenir tout projet affectant les bâtiments désignés sous cette rubrique ou affectant leur environnement immédiat (demande de permis de construire, de transformer, etc.) pour préavis à l'office des monuments historiques. Ces bâtiments ne peuvent être transformés ou démolis sans l'accord de l'administration communale et de l'office des monuments historiques.

c) Bâtiments à conserver en fonction de leur importance pour le site (jaune)

Les bâtiments mentionnés sous cette rubrique méritent d'être maintenus dans leur identité. Leur valeur première réside dans leur importance pour le site. Les demandes d'autorisation de construire sont à régler dans le cadre des lignes directrices cantonales formulées par la sous-commission des sites.

Distance à la
limite

Art. 87

Distance à la limite : sous réserve d'approbation par les instances cantonales, les distances à la limite ne sont pas applicables dans cette zone.

Ordre de
construction

Art. 88

L'ordre de construction est libre et fonction de l'implantation du bâti existant.

Indice

Art. 89

Il n'y a pas d'indice d'utilisation du terrain. A voir de cas en cas.

Option
architecturale

Art. 90

Option architecturale :

Les constructions, dans le village, respecteront impérativement le style et la typologie existants. Le langage architectural s'adaptera aux bâtiments existants. Les projets feront l'objet d'un préavis de l'office cantonal pour la protection des sites.

Couverture :

Tavillons en priorité, ardoises artificielles noires tolérées.

Matériaux et couleur :

- socle en maçonnerie ou béton armé
- partie supérieure au minimum 1/2 bois teinté dans la couleur des bâtiments environnants.

Balcons :

Les balcons seront distants d'au moins 50 cm des angles de la construction et sont à éviter sur les façades pignon.

Ouvertures :

Sauf cas exceptionnel, les baies auront des proportions où la largeur est entre 6/10 et 7/10 de la hauteur.

Des vérandas, dans certains cas, peuvent être tolérées.

Avant-toits :

Tous les bâtiments auront des avant-toits d'au minimum 80 cm.

Règles
particulières

Art. 91

Compte tenu de l'importance du maintien "qualité" du bâti dans ces villages, le Conseil communal se réserve le droit d'imposer certaines règles particulières, à voir de cas en cas, pour une intégration harmonieuse de bâtiments nouveaux. Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone, soit DS II.

Les constructions nouvelles et transformations dans les sites de St-Jean et Pinsec feront l'objet d'une consultation de la protection des sites.

5.2.2. Zone d'habitation H60

Zone d'habitation où la construction de bâtiments destinés à l'hébergement collectif est possible, voire souhaitée. Des activités d'artisanat et de petites industries sont admises, de même que les commerces, hôtels, restaurants, dancings, pour autant qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité du voisinage.

Art. 91 bis

Le Conseil communal établit un inventaire indicatif des constructions et sites dignes de protection.

Plan de quartier Art. 92

Un plan de quartier peut être exigé par la Commune dans cette zone.

Ordre des constructions Art. 93

L'ordre des constructions est libre, mais la façade pignon ne peut comprendre plus de 3 éléments de 8 m de large.

Distance à la limite Art. 94

La distance à la limite sera de 3 m au minimum ou 1/3 de la hauteur du bâtiment.

Hauteur Art. 95

La hauteur d'un bâtiment sera de 12 m au maximum.

Indice Art. 96

L'indice d'utilisation sera de 0,6 au maximum.

Option architecturale Art. 97

Option architecturale :

Toiture en pente comprise entre 35% et 50%.

Couverture :

- Tavillons, ardoises artificielles noires.
- Orientations parallèles ou perpendiculaires à la pente, à voir de cas en cas.

Matériaux et couleurs :

- Socle en maçonnerie ou béton armé.
- Partie supérieure complètement en bois ou au minimum :
 - façade pignon aval : en bois
 - façade latérale : 2/3 bois - 1/3 maçonnerie
 - façade pignon amont : 2/3 bois - 1/3 maçonnerie

Art. 98

Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone, soit DS II.

5.2.3. Zone d'habitation H40

Zone d'habitations individuelles ou groupées. Des constructions de caractère artisanal peuvent y être tolérées, pour autant qu'elles ne présentent pas de nuisance particulière.

Ordre des
constructions

Art. 99

L'ordre des constructions est libre, mais la façade pignon ne pourra excéder 3 éléments de 7 m de large.

Distance à la
limite

Art. 100

La distance à la limite sera de 3 m au minimum.

Hauteur

Art. 101

La hauteur maximum sera de 9,5 m..

Indice

Art. 102

L'indice d'utilisation sera de 0,4 au maximum.

Option
architecturale

Art. 103

Idem art. 97

Art. 104

Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone, soit DS III.

5.2.4. Zone d'habitation H25

Zone d'habitations individuelles ou groupées. Des constructions de caractère artisanal peuvent être tolérées pour autant qu'elles ne présentent pas de nuisances particulières.

Art. 105

L'ordre des constructions est libre, mais la façade ne pourra excéder 3 éléments de 7 m de large.

Art. 106

La distance à la limite sera de 3 m au minimum.

Art. 107

La hauteur maximum sera de 9,50 m.

Art. 108

L'indice d'utilisation sera de 0,25 au maximum.

Art. 109

Idem art. 94.

Art. 110

Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone, soit DS II.

5.2.5. Zone d'habitation H30

Zone d'habitations individuelles ou groupées. Des constructions de caractère artisanal peuvent être tolérées pour autant qu'elles ne présentent pas de nuisances particulières.

Art. 111

L'ordre des constructions est libre, mais la façade ne pourra excéder 3 éléments de 7 m de large.

Art. 112

La distance à la limite sera de 3 m au minimum.

Art. 113

La hauteur maximum sera de 9,50 m.

Art. 114.

L'indice d'utilisation sera de 0,3 au maximum.

Art. 115

Idem art. 97.

Art. 116

Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone, soit DS II.

5.2.6. Zone d'affectation différée

- a) La zone d'affectation différée correspond à la zone d'aménagement à long terme.
- b) Ces zones de construction sont prévues dans le cadre du plan d'affectation du sol.
- c) Ces zones ne sont pas affectées pour l'instant à la construction. Pour autant qu'elles soient situées à l'intérieur du domaine agricole ou de la zone des mayens, la réglementation propre à toute construction dans ces zones est celle de la zone agricole ou de la zone des mayens.
- d) Aussi longtemps que l'affectation de ces zones demeure différée, tout projet de construction sera traité en vertu des dispositions de l'art. 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.
- e) Les bâtiments intéressants ou historiques éventuels sis dans cette zone sont soumis aux mêmes prescriptions que celles contenues dans la zone du vieux village et relatives à ces mêmes bâtiments intéressants ou historiques.
- f) Le degré de sensibilité, selon l'article 43 de l'OPB, est de 3.

5.2.7. Zone d'artisanat

Dégagement d'une zone pour ateliers, dépôts, etc. dont l'implantation n'est pas en conflit avec la possibilité d'y habiter. La construction d'un logement assurant la surveillance est autorisée par exploitation.

Les émissions de bruit doivent respecter les limites LPE/OPT de la zone, soit le DS III.

Ordre des constructions

Art. 117

Les constructions seront en ordre non contigu.

Distance à la limite

Art. 118

La distance à la limite sera au minimum de 3 m.

Hauteur

Art. 119

Hauteur maximum : 7 m.

Indice

Art. 120

Indice d'utilisation (u) : 0,6 pour les constructions artisanales

: 0,4 pour les habitations

Option architecturale

Art. 121

A étudier de cas en cas, les contraintes particulières permettant certaines exceptions au niveau du style architectural.

Art. 122

5.2.8. Zone de constructions et d'installations publiques

- a) Zone de constructions et installations publiques "A" (école, église, jardins d'enfants, cimetière) DS II :

Cette zone est réservée uniquement aux bâtiments d'intérêt public, c'est-à-dire nécessaires à la communauté, aux habitants, aux hôtes de la station. Cette zone comprend des terrains que la commune possède ou se propose d'acquérir et qui feront, en temps opportun, l'objet d'une demande d'expropriation conformément à la législation en la matière.

- b) Zone de constructions et d'installations publiques "B" (places de parc, dépôt de voirie, déchetterie, places de pique-niques) DS III
- a') Les zones destinées à la pratique des activités sportives et récréatives comprennent notamment les espaces tels que aires de détente ou de délassement et les terrains de sports que la commune entendrait préserver pour ce mode d'utilisation.
- b') Les constructions et installations entravant la pratique de telles activités y sont interdites.

c') Le degré de sensibilité, selon l'article 43 de l'OPB, est de DS III.

c) Zone de constructions et d'installations publiques "C" :

Zone destinée à l'installation pour la production hydroélectrique. Le degré de sensibilité selon art. 43 de OPB est de DS III.

Art. 123

Les bâtiments qui y seront implantés seront conformes aux intérêts généraux de la population et à la législation cantonale et fédérale.

Art. 124

5.2.9. Zone d'activités sportives réservée au domaine skiable existant et futur

Zone destinée
à la pratique des
activités
sportives

- a) Les zones destinées à la pratique des activités sportives et récréatives comprennent notamment l'emprise des pistes de ski de descente, l'emprise des pistes de ski de fond, les remontées mécaniques, les espaces tels que aires de détente ou de délasserment et les terrains de sports que la commune entendrait préserver pour ce mode d'utilisation.
- b) Toute construction ou aménagement de nature à gêner la pratique des activités sportives et récréatives (bâtiments, murs, talus, etc.) sont interdits. Les clôtures doivent être démontées durant l'hiver pour permettre la pratique du ski.
- c) Le degré de sensibilité, selon l'article 43 de l'OPB, est de DS III.

Art. 125

5.2.10. Zone de camping

Zone de
camping

- a) Cette zone est réservée au camping et au caravanning. Les constructions et installations de service y sont autorisées. Leur hauteur maximale n'excède pas 7,00 m.
- c) Les prescriptions relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la protection contre l'incendie, à la protection des eaux et à l'ordre public sont à respecter; la législation cantonale sur les établissements publics, l'hébergement touristique et le commerce des boissons alcooliques ainsi que son règlement d'exécution font règle pour le surplus.
- d) Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de DS III.

Art. 126

5.2.11. Zone de dépôt des matériaux

- a) Les zones de dépôt des matériaux comprennent les terrains appropriés et prévus pour l'exercice de telles activités.
- b) La commune fixe les conditions limitant l'atteinte au paysage et à l'environnement et garantissant leur remise en état.
- c) Les équipements et les constructions indispensables à leur exploitation pourront y être autorisés pendant la durée de l'exploitation des lieux.
- d) Le degré de sensibilisation, selon l'art. 43 de l'OPB, est de DS IV.

Art. 127

5.2.12. Zone de dangers

- a) Il s'agit de zones d'avalanches sises sur le territoire de la commune de St-Jean telles que définies par l'Inspection cantonale des forêts et des zones dangereuses de glissement de terrain que peut définir la commune de cas en cas.
- b) Les options suivantes sont définies en ce qui concerne les zones d'avalanches.

5.2.13. Zones d'avalanches

Les zones d'avalanches en contact avec les zones à bâtir figureront sur le plan de zones à titre impératif, dès l'instant où les études seront établies et terminées.

1. La zone d'avalanche rouge est celle qui est fréquemment et fortement exposée à un danger. Toute construction nouvelle y est interdite.
Les transformations et le changement d'affectation d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel, et pour autant que le cercle des personnes mises en danger ne soit pas étendu.
Dans ce cas, des mesures de protection technique seront exigées.

2. Les zones d'avalanches bleues sont celles qui sont exposées moins fréquemment et moins fortement à un danger.

Dans ces zones, les nouvelles constructions, les reconstructions et les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :

- Les accès à la zone bleue doivent être assurés.

- Des mesures de protection technique faisant partie intégrante du bâtiment, adaptées aux plus fortes poussées auxquelles il faut s'attendre de la part des avalanches sont exigées.
3. Dans ces deux zones de danger, une organisation d'alarme et un plan d'évacuation des bâtiments existants sont préparés par la Commune.
- La délimitation des zones d'avalanches doit être faite par des spécialistes en la matière.
- Une modification des zones d'avalanches en fonction des événements effectifs demeure réservée.

Art. 128

5.2.14. Aire forestière

Dans ces zones, les lois fédérales et cantonales en la matière sont réservées.

Art. 129

5.2.15. Zone agricole (pâturages et alpages)

Les zones agricoles comprennent :

- a) Les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole.
- b) Les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture.
- c) Les zones d'alpages sont considérées comme zones agricoles.

Art. 130

- a) Dans la zone typiquement agricole, ne sont autorisées que les constructions à but d'exploitation du secteur considéré. Les constructions dont l'emplacement est imposé par leur destination seront autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec les buts visés par l'aménagement du territoire.
- b) Les "tsigières" d'alpages peuvent être transformées, consolidées, réparées, voire agrandies aux conditions suivantes :
 - les "tsèjas" (vestiges d'anciennes constructions), sont reconstruisibles,
 - l'agrandissement éventuel correspondra au maximum à l'addition d'un tiers du cube de la construction primaire.
- c) Les options architecturales propres à ces transformations correspondent à celles de la construction primaire.

- c) Les raccards et les greniers éventuels sis dans cette zone sont soumis aux mêmes prescriptions que celles contenues dans la zone du vieux village.

Art. 131

5.2.16. Zone des mayens

a) Définition de la zone

1. Les mayens sont un élément du patrimoine qui doivent être sauvegardés, revalorisés et sauvés de la ruine.
2. La zone des mayens comprend le territoire utilisé par l'agriculture et sert de lieu de détente à la population indigène. La zone des mayens doit garantir une utilisation mixte entre l'agriculture et la détente.

b) Délimitation

Les secteurs suivants ont été analysés sur la base des articles 27 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et des recommandations du vade-mecum "Des mayens à la zone des mayens". L'inventaire des secteurs, établi par le conseil communal, est soumis à l'approbation des instances cantonales compétentes.

c) Typologie

1. Typologie urbanistique

Les secteurs cités ci-avant sont tous classés en type d'urbanisation dispersé. Ce type d'urbanisation doit être maintenu afin de garantir la typologie traditionnelle du lieu (perception d'ensemble).

Le caractère urbanistique traditionnel de l'ordre dispersé doit maintenir la perceptibilité du caractère d'habitation sommaire et temporaire.

2. Typologie architecturale

2.1. Recommandations et mesures pour les constructions

- Les constructions doivent conserver leur identité et leur volume d'origine.
- Les matériaux d'origine sont exigés, la proportion entre le bois et la maçonnerie doit être respectée.
- Les couleurs des matériaux seront maintenues dans leur teinte naturelle, ou légèrement foncée, afin de respecter les teintes des bâtiments existants.

- Les ouvertures de fenêtres et portes se feront prioritairement par l'utilisation des ouvertures existantes pour assurer l'éclairage principal.
- Un éclairage complémentaire peut être obtenu par la création de petites ouvertures intégrées de façon à ne pas altérer le bâtiment et pour respecter l'identité architecturale de chaque façade.
- Les lucarnes et les vélux sont interdits.
- Les portes pleines, en cas de besoin pour l'éclairage naturel, peuvent être remplacées par des portes vitrées dans la même ouverture en donnant l'apparence de porte ouverte (trou).
- Les toitures doivent maintenir leur aspect de finesse, sans planche de virevent, ni larmier, ni chéneaux.
- Les chevrons et les lattes resteront visibles.

2.2. Recommandations et mesures pour les aménagements extérieurs

- Il y a lieu de proscrire les éléments paysagers exogènes.
- Les haies, les barrières de propriétés, les arbres d'ornement, les gazons sont interdits.
- Les constructions telles que barbecues préfabriqués, terrasses d'agrément, dallages, bûchers, garages et piscines sont interdits.
- Les réseaux d'alimentation et de distribution seront dans la mesure du possible enterrés.
- Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir les surfaces de pâturages et le site, arbres, friches, bisses, chemins et sentiers, etc.
- L'utilisation d'énergie renouvelable peut être favorisée en veillant à une intégration soignée dans le site (panneaux solaires).
- L'approvisionnement en eau doit être assuré par les privés.
- Les eaux usées seront traitées conformément à la loi sur la protection des eaux.

d) Rénovation, transformation

- La rénovation et la transformation partielle sont autorisées dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.
- Une transformation est réputée partielle lorsque le volume et l'aspect extérieur sont conservés.
- L'agrandissement modéré d'un bâtiment doit permettre au propriétaire de séjourner dans des conditions adaptées aux besoins d'habitat (voir lettre c) Typologie, ci-avant).

e) Nouvelle construction

- Au moyen de plans d'aménagement détaillés (PAD), la commune peut déterminer des zones dans lesquelles de nouvelles constructions pourraient être autorisées exceptionnellement.
- Ces plans d'aménagement détaillés localisent et fixent les conditions à respecter pour l'érection de nouvelles constructions (voir lettre c) Typologie ci-avant).

f) Plan d'aménagement détaillé

- Le plan d'aménagement détaillé (PAD) veille au respect de la typologie des mayens dans leur élément naturel et construit. Il localise et décrit les constructions et installations existantes et projetées et indique de quelle manière elles peuvent être transformées, rénovées et construites. Il est complété par un règlement.
- Le PAD, comme plan d'affectation spécial, sera approuvé ou homologué par l'autorité compétente selon l'article 12 alinéa 4 LCAT ou les articles 33 et suivants LCAT.
- Ce plan contient les indications suivantes :
 - . Le périmètre de la zone des mayens
 - . L'aire forestière
 - . Les surfaces agricoles exploitées, protégées
 - . Les friches
 - . Les bisses et cours d'eau
 - . Le parcellaire
 - . La localisation des bâtiments existants
 - . La localisation des ruines
 - . L'aire d'implantation de nouvelles constructions
- Le PAD est complété par un règlement des constructions et de zones.
- Un plan des équipements sera établi avec le PAD, il indiquera notamment :
 - . Les accès et dessertes existants ou projetés
 - . Les conduites d'eau potable ainsi que le traitement des eaux usées
 - . L'aire d'implantation de nouveaux arbres

g) Bases légales

- La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) articles 1, 3, 16, 17, 18 et 26
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT),
 - article 12 Plans d'affectation spéciaux
 - article 27 But et définition de la zone
 - article 28 Constructions et installations existantes
 - article 29 Constructions nouvelles
 - article 30 Réglementation

- Selon l'article 30 de la LCAT, l'autorité compétente peut subordonner l'octroi des autorisations de construire à la constitution d'une restriction de droit public qui sera mentionnée au Registre foncier en sa faveur et qui :
 - a) garantit l'entretien du sol et le maintien du cadre typique des mayens par l'usage agricole;
 - b) garantit le maintien de l'affectation de la construction;
 - c) empêche son aliénation en mains non indigènes et à but spéculatif
- L'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Selon l'article 43 de l'OBP, le degré de sensibilité est de DS III.

Art. 132

5.2.17. Zone de protection du paysage, communale et cantonale

a) But de la zone

Cette zone comprend des terrains présentant un grand intérêt pour leurs valeurs paysagères (éléments constitutifs et représentatifs importants du paysage en raison de leur beauté, de leur rareté, de leur signification culturelle ou de leur valeur pour la détente). La sauvegarde du caractère actuel du site doit être assurée.

b) Mesures de protection

- Toute modification sensible du caractère et de l'aspect général du paysage est interdite. Seules les constructions et installations nouvelles étroitement liées à l'exploitation agricole pourront être autorisées.
- Les travaux de remise en état et d'entretien des terres de même que ceux liés à l'exploitation agricole peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne portent pas atteinte au site et n'en compromettent pas l'équilibre.
- Pour les constructions agricoles existantes, qu'elles soient habitées ou non actuellement, la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement modéré, la reconstruction ou le changement d'affectation des installations et bâtiments existants sont autorisés, dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment le maintien du site traditionnel et l'exploitation agricole du sol.
- Les travaux mentionnés ci-dessus feront obligatoirement l'objet d'une autorisation de la Commission cantonale des constructions.

c) Mesures d'aménagement

La Commune pourra encourager dans cette zone toutes les modalités particulières de protection, de restauration et d'aménagement, les mesures d'entretien, de surveillance et de mise en valeur.

5.2.18. Zone agricole protégée

La commune garantira le maintien d'une agriculture extensive et traditionnelle.

Pour les constructions et les aménagements de bâtiments, le règlement, pour ce type de zone, se réfère à celui des zones agricoles.

Dans la zone agricole protégée, les éléments structurants, tels que bisses, chemins de terre, terrasses, talus, murs de pierres sèches, cordons boisés, haies, bosquets et grands arbres fruitiers, seront maintenus et, au besoin, renouvelés ou remplacés.

On évitera autant que possible les traitements chimiques, le surpâturage, le surengraissement, l'arrosage par aspersion. On encouragera par contre la fauche tardive des prairies et la culture des céréales d'hiver à l'emplacement des anciens champs.

La commune et les exploitants peuvent demander des subventions spéciales au Canton et à la Confédération pour un mode d'entretien garantissant la conservation des valeurs naturelles.

Cours d'eau

Les cours d'eau jouent un rôle majeur dans la diversité naturelle et la structure paysagère. Ils sont protégés par la législation fédérale et cantonale.

Ils ne doivent pas être asséchés ni déplacés ou mis sous tuyaux. Leurs limites sont à respecter et devraient être marquées précisément sur le plan d'affectation. La végétation bordant les cours d'eau ne devrait être ni fauchée, ni détruite. Elle est également protégée par la loi.

La protection des cours d'eau localisés dans la zone à bâtir doit également être respectée.

Haies et bosquets

a) But de la protection

Cette protection touche les haies et les bosquets qui ne sont pas inclus dans l'aire forestière.

Les haies et les bosquets sont des lieux de nourrissage, de refuge et de reproduction pour de nombreuses espèces animales. Ils hébergent une flore et une faune spécifiques, parfois rares. Ils fonctionnent comme liaisons entre différents milieux naturels. Ils sont des biotopes dignes de protection.

Les haies et les bosquets sont des éléments marquants du paysage.

b) Mesures de protection

- Les haies et les bosquets situés sur le territoire de la commune sont protégés.
- La destruction, en partie ou en totalité, d'une haie ou d'un bosquet exige une autorisation de l'autorité communale.
- Celui qui reçoit une autorisation d'enlever une haie ou un bosquet a l'obligation de les remplacer. Cette obligation, ainsi que les modalités d'exécution (lieu, espèces, délais...) seront données comme condition dans l'autorisation délivrée par la commune. Aucune autorisation n'est rendue nécessaire pour créer un accès à la propriété privée.
- En zone à bâtir, les haies et bosquets sont pris dans la surface constructible des terrains.

c) Mesures d'aménagement

Les haies et bosquets doivent être entretenus afin qu'ils gardent leurs fonctions paysagères et biologiques. La plantation et l'entretien des haies et des bosquets situés en zones agricoles protégées peuvent recevoir une subvention de la part du canton et de la Confédération.

5.2.19. Zone de protection des captages d'eau potable à titre indicatif

Cette zone comprend les terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas perturber la qualité des eaux utilisées pour l'approvisionnement en eau potable.

Elle est subdivisée en 3 secteurs :

Zone S1 (zone de captage)

Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y sont interdites. Seules y sont tolérées les activités et installation nécessaires au captage.

Zone S2 (protection rapprochée)

Toute construction et installation y sont interdites. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées.

Zone S3 (protection éloignée)

La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions de type artisanal et industriel, dangereuses pour la protection des eaux y sont interdites.

La plupart des activités agricoles y sont autorisées.

- A l'intérieur des zones de protection des eaux, des périmètres de protection des eaux et des zones provisoires de protection des eaux, il appartient au requérant d'une autorisation de démontrer que son projet est conforme avec les exigences relatives à la protection des captages.
- D'une manière générale, toutes les constructions, installations et activités à l'intérieur de ces zones doivent se conformer aux normes fédérales relatives à la protection des captages (instructions pratiques de l'Office fédéral de l'environnement).
- Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones doivent être soumis au Service de la protection de l'environnement.

5.2.20. Zone de protection des points de vue

Destinée à protéger la séparation urbanistique entre St-Jean d'en haut et St-Jean d'en bas, cette zone ne pourra pas, en principe, être construite.

5.2.21. Zone de protection archéologique

Les périmètres délimités feront l'objet d'un examen préalable des services cantonaux concernés.

Art. 133

5.2.22. Zone inculte et pierriers

Cette zone comprend les territoires incultes (pierriers, rochers, glaciers, etc.) impropres à une exploitation agricole quelconque.

6. Instruments d'aménagement

Dérogation Art. 134

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

Amende Art. 135

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

Recours Art. 136

Les décisions du Conseil communal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification et dans la forme prévue par l'arrêté concernant la procédure administrative par devant le Conseil d'Etat et ses départements.

Observations finales Art. 137

Restent réservées les dispositions légales réglementaires édictées par la Confédération et le canton, ainsi que les droits des tiers. Aucune autorisation ne peut leur être opposée.

Date de mise en vigueur Art. 138

- a) Le présent règlement entrera en vigueur dès son homologation par le Conseil d'Etat.
- b) Toutes dispositions antérieures allant à l'encontre du présent règlement seront abrogées.

Approuvé par le Conseil communal en date du :

Le président :

Le secrétaire :

Approuvé par l'Assemblée primaire en date du :

Le président :

Le secrétaire :

Homologué par le Conseil d'Etat le :

commune de St-Jean
révision du plan d'aménagement local

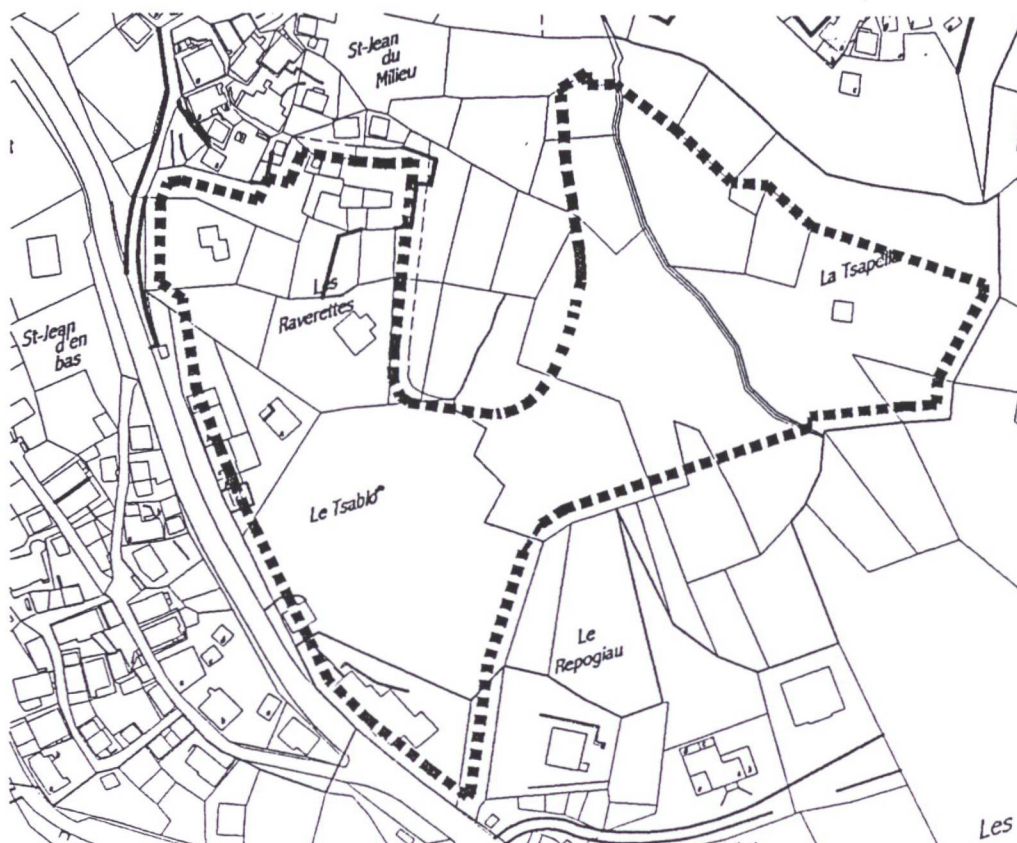
plan d'affectation spécial
de la zone dite :

1. St-Jean - Orzival

1.1 Localisation

1.2 Coordonnées de la carte nationale : 611.300 / 116.250

1.3 Micro cartographie : échelle 1:2000



ANNEXES

Plan d'affectation spécial de la zone dite « Orzival » à St-Jean

1. Caractéristiques du quartier

a) Topographie – morphologie :

situé sous le village de St-Jean d'en haut, ces terrains ont une pente moyenne. Ils détermineront la vision du hameau une fois construit.

b) Exposition : sud-est

2. Constat en 1999

a) Etat du construit : 2 chalets sont bâtis le long d'une route située sur le haut de la zone

b) Infrastructures : terrain équipé

c) Zone d'habitation : H25

3. Mesures d'aménagement

Etablir des projets individuels respectant les valeurs naturelles et architecturales du secteur et obéissant aux règles suivantes :

- Implantation : les chalets seront implantés parallèlement aux courbes de niveaux, les toitures étant perpendiculaires à celles-ci.
- Les habitations seront conformes, en volume, au règlement de la zone.
- Les habitations respecteront une distance de 4 mètres à l'axe de la route de desserte.
- Les habitations seront individuelles et non accolées.
- Gabarit au sol maximum 9m/9m.
- Possibilité d'augmentation de l'indice à 0,30.

commune de St-Jean
révision du plan d'aménagement local

plan d'affectation spécial
de la zone dite :

2. Mayoux - centre du village

2.1 Localisation

1.2 Coordonnées de la carte nationale: 611.000 / 117.720

1.3 Micro cartographie: échelle 1:2000



ANNEXES

Plan d'affectation spécial de la zone dite « centre du village de Mayoux »

1. Caractéristiques du quartier

a) Topographie – morphologie :

situé en amont du village de Mayoux, dans la direction du village de Pinsec, cette zone constitue la zone de densification du village de Mayoux.

b) Exposition : est

2. Constat en 1999

a) Etat du construit : cette zone n'est actuellement pas bâtie, excepté la parcelle No 575

b) Infrastructures : terrain équipé

c) Zone d'habitation : H25

3. Mesures d'aménagement

Etablir des projets individuels respectant les valeurs naturelles et architecturales du secteur et obéissant aux règles suivantes :

- Desserte : une route parallèle en courbes de niveaux desservira les habitations situées en haut et en bas de la zone. Cette route prendra en compte la desserte d'un maximum de parcelles.
- L'implantation des habitations se fera parallèlement aux courbes de niveaux, de chaque côté de la route de desserte.
- Les habitations respecteront le règlement de la zone.
- Les habitations respecteront une distance de 4 mètres à l'axe de la route.
- Les habitations seront individuelles et non accolées.
- Gabarit au sol maximum 9m/9m.
- Possibilité d'augmentation de l'indice à 0,30.