

 voir réunions particulières
du R.C.C.

→ du 30.10.1996 - homologation

Homologation
complémentaire >

11 → du 23.04.1992 - homologation
(Zone de Riv et de Quai)

COMMUNE DE ST. GINGOLPH

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

CEPA, JUIN 1993

TABLE DES MATIERES

	Page
1. DISPOSITIONS GENERALES	
art. 1 but	1
art. 2 bases légales	1
art. 3 organe responsable	1.
art. 4 rayon d'application	1
2. PROCEDURE	
2.1 AUTORISATIONS A REQUERIR	
art. 5 constructions soumises à autorisations	2
art. 6 modifications	3
art. 7 projets non soumis à autorisation	3
art. 8 autorisations spéciales	3
2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE	
art. 9 préavis	4
art. 10 présentation de la demande	4
art. 11 plan de situation	4
art. 12 dossier de construction	5
art. 13 documents spéciaux	6
art. 14 dérogations	6
art. 15 pose de gabarits	7
art. 16 indications complémentaires	7
2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE	
art. 17 examen formel par la commune	8
art. 18 enquête publique	8
art. 19 procédure d'opposition	8
art. 20 décision communale	9
art. 21 modifications	9
art. 22 durée de validité	9
art. 23 émoluments	10
2.4 EXECUTION DES TRAVAUX	
art. 24 mise en chantier	10
art. 25 utilisation du domaine public	10
art. 26 avancement des travaux	11
art. 27 contrôle et arrêt des travaux	11
art. 28 permis d'habiter	11
3 POLICE DES CONSTRUCTIONS	
3.1 PLANS DE BASE	
art. 29 plans généraux et de détails	12
art. 30 plan d'affectation des zones	12
art. 31 plans des réseaux d'équipements	12
art. 32 plan d'alignement	13
art. 33 plan de structuration	13
art. 34 plan de quartier	13
art. 35 plan d'aménagement détaillé	14
art. 36 plan de remembrement	15

3.2 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

art. 37	équipements des terrains	15
art. 38	aperçu de l'état de l'équipement	16
art. 39	raccordement aux réseaux communaux	16
art. 40	plaqués indicatrices	16

3.3 ACCES

art. 41	routes privées	17
art. 42	sorties sur la voie publique	17
art. 43	stationnement des véhicules	17
art. 44	places de jeux pour enfants	18
art. 45	impossibilité d'aménager	18

3.4 ALIGNEMENTS

art. 46	retrait d'alignement	19
art. 47	empiètement sur l'alignement	19
art. 48	saillies	19
art. 49	serres et vérandas	20
art. 50	absence d'alignement	20

3.5 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

art. 51	contiguïté	21
art. 52	rupture de contiguïté	21
art. 53	murs mitoyens	21
art. 54	redressement de limites	21
art. 55	murs, clôtures et haies	22

3.6 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

art. 56	constructions dans les zones dangereuses	23
art. 57	constructions dangereuses, insalubres et produisant des nuisances	23
art. 58	assainissement des ilots	23
art. 59	locaux ouverts au public	23
art. 60	salubrité, isolation, sécurité	24
art. 61	installations sanitaires	24
art. 62	raccordement aux égouts	25
art. 63	toitures	25
art. 64	chantiers	25
art. 65	écuries	25
art. 66	fosses et fumières	26

3.7 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES

art. 67	généralités	27
art. 68	orientation des bâtiments et ordonnance des façades	27
art. 69	superstructures	27
art. 70	entretien	28
art. 71	sites - parcs et plantations	28
art. 72	carrières, gravières, terrassements	28

3.8 PUBLICITE

art. 73	emplacement d'affichage	30
art. 74	pose d'enseignes	30
art. 75	autorisation	30
art. 76	entretien	30

art. 77	exemption d'autorisation	31
4 REGLEMENT DE ZONES		
4.1 DEFINITION DES MESURES		
art. 78	distances	32
art. 79	distance entre bâtiments	32
art. 80	servitudes de distances	32
art. 81	empiètements et constructions en sous-sol	32
art. 82	constructions existantes	33
art. 83	hauteur	33
art. 84	étages	33
art. 85	indice d'utilisation	33
art. 86	surface brute de plancher utile	34
art. 87	surface constructible de terrain	34
art. 88	surface déjà utilisée	34
art. 89	majoration de l'indice	35
4.2 ZONES		
art. 90	les zones	36
art. 91	zone à aménager	36
art. 92	zone réservée	36
4.3 ZONES A BATIR		
art. 93	zone à bâtir	37
art. 94	zone de village	37
art. 95	zone forte densité	37
art. 96	zone moyenne densité	38
art. 97	zone de faible densité	38
art. 98	zone de quai A et B	38
art. 99	zone de rive	39
art. 100	zone artisanale	41
art. 101	zone d'intérêt général	42
4.4 ZONES AGRICOLES, PROTEGEES ET SANS AFFECTATION		
art. 102	constructions hors zones à bâtir	43
art. 103	zones non affectées	43
art. 104	zone agricole	43
art. 105	zone agricole protégée	43
art. 106	zone de mayens	44
art. 107	zone de protection de la nature	44
art. 108	zone de protection du paysage	44
art. 109	itinéraires pédestres	45
art. 110	forêts	45
art. 111	zone de protection des eaux	45
art. 112	zone de danger	46
5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES		
art. 113	constructions existantes	47
art. 114	dérogation	47
art. 115	taxes et émoluments	47
art. 116	amendes	47
art. 117	recours	47
art. 118	prescription	48
art. 119	dispositions finales	48

1 DISPOSITIONS GENERALES

art. 1

a) Le présent règlement a pour but de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin :

BUT

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

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

art. 2

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

BASES LEGALES

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

art. 3

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

ORGANE
RESPONSABLE

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

c) Il fait appel à une commission d'édilité et au besoin à des experts.

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

art. 4

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

RAYON
D'APPLICATION

2 PROCEDURE

2.1 AUTORISATIONS A REQUERIR

art. 5

Sont subordonnés à une autorisation de construire :

CONSTRUCTIONS
SOUMISES A
AUTORISATIONS

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

b) Les démolitions totales ou partielles de constructions existantes.

c) Les autres constructions et installations telles que:

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

d) Les décharges et les entrepôts à ciel ouvert (notamment de déchets artisanaux et industriels, de machines et véhicules hors d'usage, les expositions permanentes, etc.).
L'entreposage durable de matériaux (de constructions, fers, dépôts de caisses, etc.).

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

f) Les installations de publicité, les installations provisoires de chantier et les panneaux de chantier

g) Les modifications du sol naturel telles que:

- routes et autres ouvrages d'art privés,
- extraction de matériaux (carrières, gravières)
- tous les travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol naturel (toutes les modifications doivent être soumises à l'administration communale qui apprécie si une mise à l'enquête est nécessaire) ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, aménagement de pistes de ski, luge, bob, automobile, karting, motocross, trial...).
- les aménagements de jardin tels que fontaines, étangs, etc et la plantation de haies vives.

h) Le changement d'affectation de bâtiments ou de partie de bâtiment.

i) L'installation, en dehors des terrains autorisés, de rou-
lottes, wagons, caravanes, baraques volantes, tentes, halles
de fête, chapiteaux, tribunes et autres constructions mobi-
lières quelle qu'en soit la durée.

j) L'installation de puits de pompage dans la nappe phréati-
que.

art. 6

a) Sont subordonnées aux mêmes autorisations de construire
toutes les modifications importantes apportées aux construc-
tions et installations énumérées ci-dessus.

MODIFICATIONS

b) Sont en particulier réputées modifications importantes:
- la transformation de l'aspect extérieur telle que la modi-
fication des façades, le choix d'une nouvelle teinte,
l'apport de matériaux nouveaux.
- la modification des parties portantes d'une construction
- le changement d'affectation ayant un effet sur le calcul
de l'indice d'utilisation du sol, l'affectation de la zone,
l'alignement ou les distances.

art. 7

Ne sont pas soumis à autorisation de construire:

PROJETS NON
SOUJETS A
AUTORISATION

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

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

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

art. 8

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

AUTORISATIONS
SPECIALES

2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE

art. 9

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

PREAVIS

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

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

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

art. 10

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

PRESENTATION
DE LA DEMANDE

Elle comprend les documents suivants, nombre d'exemplaires:

a) la formule ad hoc mise à disposition aux greffes municipaux. Elle doit être dûment remplie, signée par le propriétaire du fonds, le requérant et l'auteur du projet. 7

b) un extrait de la carte topographique au 1:25'000 comportant la mention de l'emplacement du projet par un point rouge 7

c) un extrait du cadastre et la mention des servitudes et des restrictions de droit public (extrait du Registre foncier) 7

d) le plan de situation et les dossiers de construction 7

e) le formulaire concernant l'isolation thermique 3

f) les autres documents mentionnés dans la formule ad hoc 3

art. 11

Le plan de situation doit être établi sur une copie du plan du Registre foncier signée par le géomètre officiel. Il est contresigné par l'architecte, le maître de l'ouvrage et le propriétaire du fonds.

PLAN DE
SITUATION

Il comportera les indications suivantes:

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

b) Les zones et les alignements approuvés selon les documents officiels en vigueur.

c) Les voies publiques avec leur désignation et les accès existants ou projetés et les parcs à voitures.

d) Les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension.

e) Les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune.

f) L'indication chiffrée des distances par rapport à la limite des voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux forêts et bosquets, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension.

g) Un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain sis en dehors des aménagements prévus pour la construction.

h) Le tracé du raccordement des eaux usées et pluviales aux collecteurs publics avec indication des diamètres et raccordements, ou l'emplacement de l'installation d'épuration privée et le lieu de rejet des eaux.

i) Les tracés de raccordement aux réseaux publics d'eau potable avec indication des diamètres et raccordements.

j) La position des bornes "hydrantes" les plus proches.

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

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

m) Les limites de forêts ainsi que les plantations existantes ou projetées.

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant l'octroi de l'autorisation.

art. 12

Les dossiers de construction comprennent :

DOSSIER DE
CONSTRUCTION

a) Les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des matériaux et des installations.

b) Les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées; l'indication du sol naturel et du sol

aménagé; la référence au point de repère de nivellement mentionné au plan de situation. Pour tout nouveau bâtiment la coupe sur le terrain naturel à l'axe du bâtiment projeté sera certifiée par le géomètre officiel.

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

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

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

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

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

art. 13

Sont à joindre à la demande :

DOCUMENTS
SPECIAUX

a) Les plans des abris conformément aux directives de l'Office cantonal de protection civile.

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

c) 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.

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

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

art. 14

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

DEROGATIONS

art. 15

a) Pour les constructions nouvelles et les agrandissements la pose de gabarits peut être exigée à la demande de la commune ou des voisins avant l'ouverture de l'enquête publique. Les gabarits doivent indiquer la situation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée, notamment la hauteur des façades aux angles du bâtiment (intersection de la façade avec la ligne de toiture et inclinaison de cette ligne; pour les toits plats, indication de la hauteur du garde-corps).

POSE DE
GABARITS

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

art. 16

a) Pour les projets de constructions importants ou présentant une situation particulièrement complexe, les autorités communales ou cantonales peuvent exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande.

INDICATIONS
COMPLEMENTAIRES

b) L'autorité communale et cantonale 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.

2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE

art. 17

a) 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.

EXAMEN FORMEL
PAR LA COMMUNE

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

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

art. 18

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

ENQUETE
PUBLIQUE

b) La publication a lieu par insertion dans le Bulletin officiel et par affichage dans la commune.

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

Néanmoins, dans tous les cas une demande écrite doit être adressée au Conseil municipal.

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

art. 19

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

PROCEDURE
D'OPPOSITION

b) Les oppositions doivent être formulées par écrit et adressées au Conseil municipal. Elles doivent être motivées. Le délai d'opposition est de 10 jours à partir de la date de la publication dans le Bulletin officiel.

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

art. 20

a) Le délai d'opposition expiré, l'autorité communale se détermine sur le projet en se fondant sur les dispositions légales et réglementaires dont l'application lui incombe. Elle peut, si nécessaire, consulter des spécialistes, ordonner des sondages, des essais de matériaux, des calculs statiques, des essais de résistance, ceci aux frais du requérant.

DECISION
COMMUNALE

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

c) En règle générale, la décision du Conseil municipal doit intervenir dans un délai de 2 mois, dès la réception d'un dossier complet.

art. 21

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

MODIFICATIONS

b) Si en cours de procédure ou après l'octroi de l'autorisation, le projet subit des modifications, une nouvelle demande doit être déposée. Pour des modifications 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.

art. 22

a) L'autorisation de construire est valable trois ans à partir de sa notification. La construction doit être commencée dans ce délai.

DUREE DE
VALIDITE

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

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

c) Les travaux doivent se poursuivre sans interruption jusqu'à leur achèvement. Lorsque les travaux sont suspendus depuis plus d'un an, le Conseil municipal peut exiger l'achèvement ou la démolition des constructions commencées, avec remise des lieux dans un état convenable.

En cas de carence, ces travaux sont exécutés par la Commune aux frais du maître de l'ouvrage.

art. 23

Pour couvrir ses frais effectifs, la Commune perçoit un émolument à payer par le maître de l'ouvrage au moment de la remise du permis de construire, selon tarif fixé par le Conseil municipal (cf. art. 115).

EMOLUMENTS

2.4 EXECUTION DES TRAVAUX

art. 24

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

MISE EN
CHANTIER

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

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

art. 25

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

UTILISATION
DU DOMAINE
PUBLIC

b) La demande de permis de fouille, échafaudages, installations ou dépôts sur le domaine public doit indiquer:

- le nom du propriétaire ou du maître de l'ouvrage,
- le nom de l'entrepreneur,
- le lieu et/les dimensions de l'ouvrage,
- la durée et le programme des travaux.

c) Les travaux doivent être exécutés rapidement et sans interruption dans le délai imparti par l'autorité compétente. Le bénéficiaire du permis doit se conformer aux ordres de la police et du Conseil municipal pour l'exécution des travaux, le maintien de la circulation, la protection de toutes conduites, notamment d'électricité, d'eau et d'égouts, TV, gaz etc... Il est responsable des conséquences de ses travaux et prend les dispositions de sécurité nécessaires.

d) Le Conseil municipal peut exiger le dépôt d'une garantie et, en cas de négligence, faire exécuter, aux frais de l'entrepreneur ou du propriétaire, les travaux de protection ou de remise en état nécessaires.

art. 26

a) L'implantation et le niveau de départ du bâtiment doivent être vérifiés par le géomètre officiel après la pose des banquetages avec visa à l'administration communale. Celle-ci sera avisée de l'état d'avancement des travaux, soit:

- lorsque le gros oeuvre est terminé
- avant l'application des peintures des façades avec présentation d'échantillons
- lors de la pose de la citerne et de ses revêtements
- lors du raccordement aux égouts ou fosses
- lors du raccordement au réseau communal d'eau potable.

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

AVANCEMENT
DES TRAVAUX

art. 27

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

b) Il peut, en tout temps, visiter et contrôler les chantiers.

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

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

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

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

CONTROLE ET
ARRET DES
TRAVAUX

art. 28

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

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

b) Le Conseil municipal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire. Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier.

PERMIS
D'HABITER

3 POLICE DES CONSTRUCTIONS

3.1 PLANS DE BASE

art. 29

a) Le Conseil municipal élabore :

- le plan d'affectation des zones et son règlement
- le plan des réseaux d'équipements et l'aperçu de l'état de l'équipement.

PLANS GENERAUX
ET DE DETAILS

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

- les plans d'alignement
- ~~les plans de structuration~~
- les plans de quartier
- les plans d'aménagement détaillé
- les plans de remembrement

art. 30

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 activités sportives et récréatives, l'extraction et le 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.

PLAN
D'AFFECTATION
DES ZONES

b) Le plan est établi par le Conseil municipal après consultation de la population et du Conseil d'Etat. Il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par l'assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat selon les art.33 et ss de la LCAT

c) Il a force obligatoire.

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

art. 31

a) Les plans de réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau potable, égouts, routes, énergie, établis selon les normes usuelles en vigueur et les directives cantonales en la matière.

PLANS DES
RESEAUX
D'EQUIPEMENTS

b) La commune établit un aperçu de l'état de l'équipement

présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu des aménagements et des équipements effectués ou qui pourront l'être dans les cinq ans selon le programme des travaux. L'aperçu est tenu à jour et peut être consulté par chacun.

art. 32

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

PLAN
D'ALIGNEMENT

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

c) Il est établi à l'échelle cadastrale.

d) Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière.

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

art. 33

a) Le plan de structuration est un plan sectoriel établi sur la base des plans et règlements de zones dont il précise les modalités d'exécution pour obtenir une structuration cohérente du bâti. Il organise les espaces non bâtis et définit les aires à usage commun et à usage privé, ainsi que les desservances.

PLAN DE
STRUCTURATION

Ce plan doit comprendre :

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

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

art. 34

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

PLAN DE
QUARTIER

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

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

Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier, le périmètre

et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil municipal.

c) Le plan de quartier doit indiquer :

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

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

- les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement de la commune
- les caractéristiques du quartier, en particulier l'architecture
- les étapes de réalisation
- le calcul de l'indice d'utilisation
- les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures.

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

f) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.

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.

PLAN
D'AMENAGEMENT
DETAILLE

b) Un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances :

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

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

- c) Un dossier doit comprendre au minimum :
- un plan à l'échelle cadastrale avec indication du périmètre concerné
 - du numéro des parcelles et nom des propriétaires intéressés et des voisins
 - des coordonnées
 - des zones d'affectation différenciée
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées
 - un règlement précisant :
 - . les mesures applicables à l'intérieur du périmètre
 - . les étapes de réalisation
 - un rapport explicatif justifiant
 - . les mesures envisagées
 - . les relations avec le plan d'aménagement de la commune

d) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.

art. 36

a) Le remembrement consiste en la mise en commun de bien fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.

PLAN DE
REMEMBREMENT

b) Les plans de remembrement indiqueront notamment :

- le périmètre intéressé
- les limites projetées des parcelles
- le tracé des voies de dévestiture.

Il peut être lié avec un plan de quartier, un plan d'aménagement détaillé ou un plan de structuration.

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

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

La procédure se déroule selon la législation cantonale en la matière (~~décret~~ du 16.11.85).

3.2 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

art. 37

- a) Une autorisation de construire n'est accordée que:
- si la construction ou l'installation est conforme à l'af-

EQUIPEMENTS
DES TERRAINS

fection de la zone et

- si le terrain est suffisamment équipé compte tenu de l'utilisation prévue.

b) Un terrain est considéré comme équipé:

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

Les raccordements doivent être réalisables sans frais disproportionnés.

art. 38

a) L'aperçu de l'état de l'équipement présente:

- les terrains propres à la construction (terrains équipés)
- les terrains qui seront équipés dans les cinq ans
- les terrains à équiper ultérieurement.

APERCU DE
L'ETAT DE
L'EQUIPEMENT

b) Dans les secteurs prévus au programme d'équipement dans les cinq ans, la Commune prend en charge les travaux, sous réserve de la perception des contributions des propriétaires fonciers.

c) Dans les autres secteurs, les frais d'équipement des terrains destinés à la construction sont entièrement à la charge des particuliers et exécutés conformément aux plans d'équipement établis par la commune.

art. 39

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

RACCORDEMENT
AUX RESEAUX
COMMUNAUX

b) Le Conseil municipal perçoit une taxe de raccordement aux réseaux d'eau et d'égouts selon les barèmes en vigueur. Cette taxe est due avant le début des travaux.

art. 40

a) Pour autant qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'utiliser le domaine public, la Commune a le droit d'apposer sur les constructions privées des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de niveaux

PLAQUES
INDICATRICES

d'hydrants et autres indications concernant les services publics.

b) La Commune tient compte dans la mesure du possible des observations légitimes du propriétaire. En cas de contestation, le Conseil d'Etat décide. Une indemnité ne sera versée qu'en cas de dommage réel causé au bâtiment.

3.3 ACCES

art. 41

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

ROUTES
PRIVEES

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

c) Sauf convention contraire, le propriétaire du fonds assume les frais d'entretien et de nettoyage de ces voies privées.

art. 42

a) Le Conseil municipal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures.

SORTIES SUR
LA VOIE
PUBLIQUE

b) La distance libre devant les entrées de garage ou de clôture doit être suffisante pour permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée : en règle générale 5 m.

c) La construction de stations de lavage et l'installation de colonnes à essence n'est autorisée que si le stationnement est possible en dehors du domaine public.

art. 43

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

STATIONNEMENT
DES VEHICULES

b) Conformément aux articles 215 et suivants, de la loi sur les routes, chaque propriétaire est tenu de prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement ou garages suffisants pour assurer le parage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs.

Il sera notamment exigé:

- logement : 1 place par logement + 1/2 pour visiteurs
- villas : 2 places
- bureau : 1 place pour 50 m2
- commerce : 1 place pour 30 m2 de surface de vente
- atelier : 2 places pour 3 postes de travail
- hôtel : 1 place pour 3 lits
- café-restaurant : (selon loi sur les auberges) 1 place pour 4 places assises ou 8 m2 de surface de salle
- industrie, artisanat, surpermarché selon le cas en faisant référence aux normes de l'union des professionnels suisses de la route

c) Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectées à cet usage aussi longtemps qu'elles répondent à un besoin. Au besoin, elles seront garanties par une servitude foncière inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

art. 44

a) Pour les immeubles de logements collectifs des places de jeux pour enfants doivent être aménagées à l'écart de la circulation à raison de 20 m2 par logement et au minimum 100 m2. La surface sera d'un seul tenant.

PLACES DE JEUX
POUR ENFANTS

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

art. 45

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

- aménager ou acquérir les places manquantes sur fonds d'autrui, ou
- inscrire une charge foncière sur son immeuble pour assurer sa participation à la réalisation de ces places dans un futur aménagement public ou privé, ou
- verser une contribution à un fonds pour l'aménagement de places de parc ou de jeux publics selon un tarif fixé par le Conseil municipal.

IMPOSSIBILITE
D'AMENAGER

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

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

c) Le règlement communal relatif aux places de stationnement en annexe est applicable.

3.4 ALIGNEMENTS

art. 46

a) Les surfaces comprises entre le domaine public projeté et l'alignement sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des bordiers.

RETRAIT
D'ALIGNEMENT

b) Toute construction y est interdite y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains. Seule la pose de conduites et de câbles est autorisée en sous-sol.

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

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

art. 47

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

EMPIETEMENT
SUR
L'ALIGNEMENT

b) Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir par le Conseil municipal, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre foncier, en faveur de la commune, aux frais du propriétaire.

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

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

art. 48

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

SAILLIES

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

c) La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3 m sous une marquise ou un balcon.

d) Les tentes de magasins sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2,10 m. du niveau du trottoir.

e) Aucune porte, portail, contrevent ou store ne doit s'ouvrir vers l'extérieur à moins de 4,50 m. au-dessus de la chaussée, et 2,50 m. au-dessus du trottoir.

f) Pour les routes cantonales, les dispositions de la Loi sur les routes sont applicables.

art. 49

a) Les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise maximum de 1.50 m sur les alignements et distances réglementaires.

SERRES ET
VERANDAS

b) Lorsqu'ils ne sont pas chauffés et sont situés en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ils ne comptent pas dans la densité.

art. 50

En bordure des routes et chemins pour lesquels les alignements n'ont pas encore été définis, la limite du domaine public sera assimilée à une limite de fonds voisin.

ABSENCE
D'ALIGNEMENT

3.5 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

art. 51

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

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

CONTIGUITE

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

art. 52

Lorsque la contiguïté est prévue par le règlement de zones, un plan de quartier ou une servitude, le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale.

RUPTURE DE
CONTIGUITE

art. 53

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

MURS
MITOYENS

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

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

art. 54

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

REDRESSEMENT
DE LIMITES

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

art. 55

MURS, CLOTURES
ET HAIES

a) Les murs, clôtures sur fondations, palissades soumis à autorisation peuvent être implantés en limite de propriété ; lorsque leur hauteur dépasse 1,50m, ils seront reculés de la moitié de la surhauteur.

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

c) En bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic et la distance à la limite prévue ci-dessus, la hauteur étant mesurée à partir du niveau de la chaussée. En aucun cas, ils ne peuvent être implantés à moins de:

- murs: 1,20m. du bord des routes cantonales et 60 cm des autres voies publiques.
- haies: 1,50m. du bord des routes cantonales et 90 cm des autres voies publiques.

d) Les murs, clôtures et haies bordant les voies publiques doivent être entretenus et taillés. La commune peut, après mise en demeure écrite, les faire réparer, tailler ou enlever au frais du propriétaire.

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

3.6 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

art. 56

a) Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas de sécurité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation.

CONSTRUCTIONS
DANS LES ZONES
DANGEREUSES

b) Le Conseil municipal établit un plan des dangers et le porte à la connaissance du public et du Conseil d'Etat.

art. 57

a) Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés, maintenus et exploités dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants et le public et qu'ils n'émettent aucune nuisance telle que fumée, odeur, bruit, etc... incompatibles avec le caractère de la zone et l'environnement.

CONSTRUCTIONS
DANGEREUSES,
INSALUBRES ET
PRODUISANT
DES NUISANCES

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

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

art. 58

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

ASSAINISSEMENT
DES ILOTS

b) Le Conseil municipal 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 ou à l'esthétique.

art. 59

a) Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux, notamment par

LOCAUX OUVERTS
AU PUBLIC

le cube d'air, l'aération, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur, et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors et le genre de matériaux. Dans la règle, les portes s'ouvriront vers l'extérieur.

b) Dans la mesure du possible, ils seront accessibles aux handicapés, conformément à l'ordonnance du 22.10.1980.

art. 60

a) Toute pièce devant servir à l'habitation ou au travail doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée, éclairée directement sur l'extérieur.

SALUBRITE
ISOLATION
SECURITE

b) Dans les bâtiments locatifs, les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre. Pour les terrains à forte pente, les murs ou parties de murs formant mur de soutènement doivent être isolés par une étanchéité. Le plancher doit être séparé du sol par un vide d'air de 50 cm au moins, convenablement ventilé, ou par une étanchéité équivalente.

c) Les lois et règlements cantonaux et fédéraux sur la protection contre l'incendie et sur l'isolation thermique des bâtiments sont applicables.

d) Les cloisons et planchers séparant les appartements doivent assurer une isolation phonique suffisante (55db).

art. 61

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

INSTALLATIONS
SANITAIRES

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

c) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, des toilettes proportionnées à l'importance de l'établissement seront aménagées dans le corps même du bâtiment et leur accès bien signalé. Elles comporteront au minimum un wc-hommes et un wc-dames séparés et pourvus chacun d'un lave mains. Dès que l'établissement dépasse 50 m², chaque compartiment aura au moins 2 cabines et le compartiment hommes au moins 3 urinoirs.

d) La ventilation des tuyaux de chute par le haut sera assurée par leur prolongement de chute, sans diminution de leur section, jusqu'au-dessus du toit ou de la terrasse. Le

débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1.50 m au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable.

art. 62

a) Tous les immeubles doivent être raccordés au réseau d'égout public.

RACCORDEMENT
AUX EGOUTS

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

b) Pour les nouvelles constructions les eaux de toitures et les eaux de surface seront canalisées séparément et dans la mesure du possible raccordées sur un effluent d'eau de surface.

c) Les places goudronnées seront munies d'un décanteur et si elles sont accessibles aux véhicules, d'un séparateur d'huile.

d) En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal en la matière.

art. 63

a) Toutes les mesures doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits.

TOITURES

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

art. 64

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

CHANTIERS

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

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

art. 65

a) Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux ne doivent causer par leur aspect, leurs odeurs aucune gêne excessive pour le

ECURIES

voisinage.

b) Les constructions nouvelles sont interdites dans certaines zones prévues au règlement de zone.

c) Les installations agricoles doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation.

- être aménagés rationnellement, convenablement éclairées et aérées.

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

art. 66

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

FOSSES ET
FUMIERES

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

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

d) Les déchets de fruits et légumes doivent être déposés dans des bacs à composte ou épandus hors de la zone de construction.

Les décharges sauvages sont interdites.

3.7 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES

art. 67

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

GENERALITES

b) Le Conseil municipal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale.

c) Dans le but de sauvegarder ou d'aménager des points de vue ou des sites, le Conseil municipal peut fixer l'implantation de construction.

art. 68

a) En règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier.

ORIENTATION
DES BATIMENTS
ET ORDONNANCE
DES FACADES

b) Le Conseil municipal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains.

c) Le Conseil municipal peut prescrire l'organisation et l'architecture d'un quartier, notamment fixer l'implantation, l'orientation, le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des bâtiments par des plans de quartier ou de structuration.

art. 69

a) Une seule antenne de radio et de télévision est autorisée par immeuble.

SUPER-
STRUCTURES

b) Les paraboles sont en principe interdites sur les toits. Le Conseil municipal peut cependant accorder une dérogation en cas d'impossibilité technique justifiée. La couleur sera harmonisée à la façade.

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

d) Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20 de la surface du toit et rester en-dessous de la hauteur maximum au faite.

art. 70

ENTRETIEN

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

- d'entretenir les façades, clôtures et abords des bâtiments, cours, jardins, passages, etc...
- de démolir ou de restaurer les constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un site
- de masquer ou de supprimer les dépôts de matériaux et tout autre aménagement ou installation qui offensent la vue.

b) Les propriétaires sont tenus d'entretenir leur propriété, notamment de faucher les prés et terrains vagues et de respecter le règlement de police concernant la destruction des déchets.

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

art. 71

SITES - PARCS
ET PLANTATIONS

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

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

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

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

art. 72

CARRIERES
GRAVIERES
TERRASSEMENTS

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

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

c) En cas d'exploitation non conforme aux plans approuvés, le Conseil municipal exige l'arrêt immédiat des travaux. Après sommation par lettre chargée, il peut faire exécuter les travaux de remise en état aux frais et risques du propriétaire.

d) Les exploitations existantes ont un délai d'une année dès l'approbation du règlement pour demander les autorisations nécessaires ou pour remettre les lieux dans un état convenable.

3.8 PUBLICITE

art. 73

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

EMPLACEMENT
D'AFFICHAGE

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

art. 74

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

POSE
D'ENSEIGNES

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

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

art. 75

La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil municipal. Elle doit être accompagnée d'une maquette ou dessin coté, exécuté à une échelle suffisante à la compréhension du projet, indiquant les trois dimensions, les couleurs, la saillie dès le nu du mur, les scellements, etc. La demande doit mentionner en outre :

AUTORISATION

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

art. 76

a) Les enseignes doivent être maintenues en bon état.

ENTRETIEN

b) Le Conseil municipal 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.

art. 77

a) Des plaques indicatrices ne mentionnant que le nom et la profession des intéressés peuvent être admises sur les portails, clôtures, portes et embrasures, sans s'en référer au Conseil municipal, pour autant que ces plaques aient une dimension courante (format A3).

EXEMPTION
D'AUTORISATION

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

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 DEFINITION DES MESURES

art. 78

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

DISTANCES

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

c) Le Conseil municipal peut prescrire l'orientation d'un quartier ou d'une zone.

art. 79

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

DISTANCE
ENTRE
BATIMENTS

b) Pour des constructions érigées sur un même fonds, ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite.

art. 80

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

SERVITUDES
DE DISTANCES

b) La commune tient un cadastre de ces dérogations.

art. 81

a) Les entrées de maison, balcons vitrés non utilisables pour l'habitation (serres) et autres constructions en saillie dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade ainsi que les balcons et avants-toits ne sont pris en considération dans le calcul de la distance que dans la mesure où l'avancement excède 1.50 m.

EMPIETEMENTS ET
CONSTRUCTIONS
EN SOUS-SOL

b) Les parties de bâtiments ou annexes situées entièrement en-dessous du niveau du terrain naturel voisin peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. Elle sont interdites dans l'emprise des alignements.

art. 82

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

CONSTRUCTIONS
EXISTANTES

b) Les conditions suivantes sont exigées :

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

art. 83

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

HAUTEUR

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

c) Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement du parapet, mais au minimum au-dessus de la toiture finie.

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

Lorsque le faite n'apparaît pas en façade, la hauteur maximale est mesurée à l'aplomb du faite.

Pour les toits plats, la hauteur maximum est abaissée de 1,50m.

art. 84

a) Chaque niveau hors terre est compté comme étage.

ETAGES

b) Lorsque la moitié de la surface des murs du sous-sol dépasse le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas, et lorsque la surface brute de plancher utile des combles ou de l'attique dépasse la moitié de la surface d'étage, ces niveaux comptent comme étage.

art. 85

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

INDICE
D'UTILISATION

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

art. 86

a) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris la surface des murs dans leur section horizontale.

SURFACE BRUTE
DE PLANCHER
UTILE

b) N'entrent toutefois pas en considération les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple : les caves, greniers, séchoirs et buanderies des logements; les locaux pour le chauffage; les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias, ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive; les espaces vitrés (serres) non utilisables pour l'habitation permanente.

c) Les combles d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m comptent comme surface utilisable.

art. 87

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

SURFACE
CONSTRUCTIBLE
DE TERRAIN

b) Le Conseil municipal peut autoriser un propriétaire à compter dans la surface constructible les surfaces destinées à une utilisation publique, à condition que celui-ci les cède gratuitement à la commune et que la surface cédée représente moins de 20 % de la surface constructible.

art. 88

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

SURFACE DEJA
UTILISEE

b) Pour garantir cette disposition le Conseil municipal peut exiger, avant l'octroi du permis de construire, que les par-

celles soient grevées par le propriétaire d'une servitude de non bâtir inscrite au Registre foncier en faveur de la commune. L'administration tient un registre des surfaces utilisées.

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

art. 89

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

MAJORATION
DE L'INDICE

b) La majoration est refusée :

- lorsque la délimitation du périmètre n'est pas adéquate
- lorsque la surface minimum requise pour un plan de quartier n'est pas atteinte
- lorsque le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général, par rapport à une solution individuelle.

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

4.2 ZONES

art. 90

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

LES ZONES

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

art. 91

a) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles sont destinées à la construction mais nécessitent des aménagements préalables obligatoires: plan de quartier, plan d'aménagement détaillé, ~~plan de structuration~~, remembrement parcellaire, plan d'alignement, etc. Les objectifs et principes d'aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés à ce règlement

ZONE A
AMENAGER

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

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

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

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

art. 92

Lorsqu'une adaptation du plan d'affectation, un plan détaillé ou un plan de quartier est nécessaire la commune peut prévoir une zone réservée dans un territoire exactement délimité. A l'intérieur de cette zone rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision ou l'établissement du plan.

ZONE
RESERVEE

Une zone réservée peut être décidée par le Conseil municipal pour une durée de deux ans. Le délai peut être prolongé par l'assemblée primaire jusqu'à un maximum de 5 ans.

4.3 ZONES A BATIR

art. 93

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en:

ZONE A
BATIR

- zone village
 - zone d'habitation à forte densité
 - zone d'habitation à moyenne densité
 - zone d'habitation à faible densité
 - zone de quai A (St.Gingolph)
 - zone de quai B (Collège des Missions)
 - zone de rive *Non homologué*
 - zone artisanale
 - zone d'intérêt général
- Plan du baril non homologué*
} non homologué

Pour la réglementation des constructions dans chaque zone, voir tableau annexé.

art. 94

a) But de la zone: préserver le caractère architectural et esthétique du noyau ancien de St.Gingolph; encourager l'assainissement des ensembles bâtis; renforcer le centre du Bout de la Forêt.

ZONE DE VILLAGE

L'architecture, notamment le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et la couverture des constructions nouvelles et des transformations doit s'harmoniser avec les constructions existantes. Il en est de même des enseignes, panneaux, réclames, vitrines et autres objets soumis à la vue du public.

b) Mesures de protection: le site du village est classé d'importance nationale selon ISOS et figure à l'inventaire cantonal par le plan sectoriel "sites". La commune établit un inventaire des bâtiments et ensembles caractéristiques et informe les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le Conseil municipal veillera à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et au besoin d'expropriation des bâtiments.

c) En règle générale, il est exigé: ouvertures verticales, encadrements de fenêtres, balcons ne dépassant pas les avants-toits, barrières légères, toiture à deux pans avec demi-croupe, lucarnes type chien-assis.

art. 95

a) But de la zone: cette zone est destinée à promouvoir les habitations collectives (4 logements ou davantage). Certains commerces ou petites entreprises qui n'émettent pas de nuisances peuvent être admis par la Municipalité.

ZONE FORTE
DENSITE

b) Constructions interdites: toutes les constructions qui vont à l'encontre de ce but.

art. 96

a) But de la zone: cette zone est destinée à promouvoir les habitations familiales (3 logements au maximum).

ZONE MOYENNE
DENSITE

b) Les constructions artisanales qui ne comportent pas de gênes excessives pour le voisinage sont autorisées.

c) Constructions interdites: toutes les constructions qui vont à l'encontre de ce but.

art. 97

a) But de la zone: cette zone est destinée à promouvoir les habitations familiales à un ou deux logements au plus et les résidences secondaires.

ZONE DE FAIBLE
DENSITE

b) Constructions interdites: toutes les constructions qui vont à l'encontre de ce but.

art. 98

Non homologué

a) But de ces zones: Promouvoir en bordure du lac l'aménagement d'un quai pour le public, tout en permettant la résidence.

ZONES DE QUAI
A et B

b) Secteurs: La zone de quai comprend deux secteurs :

- secteur A: quai de St-Gingolph
- secteur B: quai du Bout de la Forêt.

c) Plan d'aménagement détaillé: Ces zones ne sont ouvertes à la construction que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé pour l'ensemble du secteur, établi par les particuliers ou par la commune avec participation des propriétaires concernés (zone à aménager).

Le plan comportera notamment:

- le tracé du quai destiné au public,
- les autres aménagements publics riverains (plages, installations sanitaires, aires de déclasserement ou de jeux, etc.)
- l'organisation du "stockage" des bateaux (ports, amarrages collectifs ou individuels, aires à terre),
- l'organisation des circulations, accès motorisés et piétonniers, des stationnements des véhicules,
- l'organisation des constructions (habitat, commerces, etc.),
- les éléments de végétation à maintenir ou à créer, etc.

d) Amenagement du quai: Les propriétaires ont l'obligation, lors de construction, transformation ou changement d'affectation, d'aménager à leurs frais, en bordure du lac, le quai destiné au public. Le subventionnement des ouvrages de

protection des rives reste réservé.

Pour assurer l'unité de l'aménagement du quai, la commune peut prescrire certains aménagements. Elle prend en charge le revêtement de sol, l'éclairage public, le mobilier urbain, les plantations et l'entretien des surfaces ouvertes au public.

Ce quai doit :

- avoir une largeur utilisable minimum de 4 m. en bordure immédiate du lac.
- permettre le passage de véhicules de service
- garantir une liaison favorable avec les aménagements des parcelles voisines,
- s'intégrer dans une conception générale d'aménagement du quai,
- assurer une liaison cohérente pour les piétons avec le réseau routier communal,
- être arborisé de façon adéquate
- être fondé sur des murs adéquats pour résister au lac (en accord avec le service cantonal des eaux)

Dans le secteur B un alignement minimum de 8m à la rive (niveau moyen des eaux) doit être respecté pour les bâtiments.

e) Autorisation de bâtir: Chaque demande d'autorisation de bâtir doit correspondre au plan d'aménagement détaillé.

Elle est accompagnée de

- un plan détaillé des aménagements extérieurs indiquant le projet de quai, l'arborisation et le raccordement aux parcelles voisines,
- une servitude de passage public inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

Le Conseil municipal peut exiger le dépôt d'une garantie pour assurer la réalisation des passages publics.

f) Implantation: Toutes implantations d'installations et constructions nouvelles sont obligatoirement effectuées par un géomètre officiel en accord avec le Service cantonal des cours d'eau et la commune.

art. 99

Non homologué

a) But de la zone: La zone de rive est destinée à la sauvegarde de l'aspect naturel et paysager des rives, à l'aménagement d'équipements d'intérêt public, à la construction de résidences et au passage d'un chemin public pédestre de rive à créer notamment pour le service des douanes, les besoins de la navigation et de la pêche (chemin de halage et marchepied) ainsi qu'à la randonnée pédestre.

ZONE DE RIVE

b) Affectation et alignement: La zone de rive est affectée aux constructions destinées à l'habitation permanente et secondaire.

Les parcelles situées en zone de rive, peuvent être construites en respectant la végétation existante et un alignement de non bâtir fixé à une profondeur de 8.00m depuis la rive (niveau moyen des eaux). Une dérogation à cet alignement peut être consentie par le Conseil municipal en fonction de la configuration des parcelles; la distance à la limite de la parcelle doit dans tous les cas être respectée.

tée.

Cet alignement détermine, dans la zone de rive, une bande de terre en front de lac destinée à la sauvegarde et à l'aménagement d'un espace boisé. Cet espace appartient aux propriétaires des terrains concernés qui en bénéficient et l'entretiennent tout en autorisant une servitude de passage public pour le chemin pédestre de rive d'une largeur de 1.50m. Des équipements publics tels que place de détente, aire de jeux, place pique-nique, ne peuvent être aménagés qu'avec l'accord du propriétaire du terrain.

c) Conditions de construction: Toute autorisation de bâtir pour des constructions et installations nouvelles, transformations, changements d'affectation ou reconstructions est subordonnée au maintien ou au rétablissement du paysage de front de lac et du chemin pédestre de rive.

Dans ce sens, l'autorisation de construire peut comporter l'obligation de conserver ou de rétablir la végétation de la rive, d'assainir les constructions et installations existantes et de supprimer les obstacles empêchant le libre passage du chemin pédestre de rive.

Le Conseil municipal exige le dépôt d'une garantie pour assurer l'exécution des travaux de suppression. Cette garantie est fixée de cas en cas par la commune compte tenu de l'état existant au moment de la demande.

d) Constructions autorisées: Les habitations permanentes et secondaires sont autorisées. Les constructions ou installations à caractère artisanal, commercial ou agricole sont interdites. Les commerces existants peuvent poursuivre leurs activités.

e) Implantation: L'implantation des constructions nouvelles, de l'alignement de non bâtir et de la servitude de passage seront obligatoirement effectués par un géomètre officiel en accord avec le Service cantonal compétent et la commune.

f) Chemin de rive: Pour permettre le rétablissement d'un chemin pédestre le long de la rive, chaque requérant doit présenter une proposition sur le plan de situation. Cette proposition sera analysée par les autorités dans le cadre du rétablissement global du chemin de rive. Ce chemin longera le bord du lac, sauf si en raison de conditions particulières (topographie, protection du paysage et de la végétation, bâtiment d'habitation existant, autre possibilité plus attrayante) un autre tracé est préférable pour l'intérêt général. Un plan de situation détaillé échelle 1/100, certifié par un géomètre officiel, montrant les modalités exactes de restitution du chemin pédestre de rive et les aménagements éventuels d'intérêt public accompagnera chaque demande d'autorisation de construire.

g) Servitude de passage: Avant de délivrer une autorisation, une servitude de droit public inscrite au registre foncier en faveur de la commune sera exigée en vue du rétablissement du chemin pédestre de rive (largeur 1.50m).

h) Végétation: La végétation riveraine (forêt, bosquets, groupe d'arbres isolés, etc.) mentionnée au plan de zone est protégée. Tout déboisement envisagé doit faire l'objet d'une

demande de défrichement appropriée.

i) Accès et stationnement des véhicules: Chaque construction doit disposer d'un accès et de places de parc aménagées sur sa parcelle conformément aux art.44 et 46 du RCC.

Cette exigence ne souffrira d'exception que pour autant qu'une solution de parking privé ou public ait été trouvée à satisfaction.

j) Bateaux: Le stationnement hors de l'eau des bateaux privés et autres engins nautiques n'est autorisé que sous les bâtiments ou aux abords immédiats de ceux-ci. En aucun cas, ils ne pourront entraver le passage du chemin de rive.

La commune a la possibilité d'exiger le regroupement des bateaux dans des ports, des parkings ou autour de passerelles collectives.

k) Sauvegarde du site: Tout projet de construction qui risque de porter préjudice à l'aspect paysager des rives, à la réalisation des aménagements et chemins publics riverains ou dont la qualité architecturale est jugée insuffisante est interdit.

Un plan des aménagements extérieurs est exigé pour chaque demande d'autorisation. Le Conseil municipal veillera à promouvoir des aménagements et une arborisation adéquate.

l) Plan directeur d'aménagement: Dès l'homologation de la zone de rive, le Conseil municipal établit un plan directeur de la zone de rive décrivant les diverses mesures retenues pour:

- la création d'espaces d'utilité publique tels que aires de détente, places de jeux, de pique-nique, plages, etc.
- le rétablissement judicieux du chemin pédestre de rive (tracé, suppression des obstacles existants tels que murs, clôtures, hangars, pontons, etc).
- la préservation de la végétation riveraine existante (forêts, bosquets, groupes d'arbres, etc.)
- l'organisation des circulations et des parkings publics en relation avec les aménagements publics riverains.
- les accès piétons au lac.
- la création éventuelle de ports et passerelles privés ou publics pour regrouper les bateaux,
- les réseaux d'infrastructure.

En l'absence de plan directeur, le projet de chemin de halage de février 1979 sert de référence pour le tracé du chemin pédestre de rive.

art. 100

a) But de la zone: cette zone est destinée aux ateliers artisanaux et petites industries qui ne portent pas atteinte au site.

ZONE
ARTISANALE

b) Constructions interdites: toutes les constructions qui vont à l'encontre de ce but, notamment:

- les dépôts de matériaux et les industries produisant des nuisances
- les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une

entreprise.

art. 101

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

ZONE
D'INTERET
GENERAL

b) Ces terrains feront l'objet, au besoin et en temps opportun, d'une demande d'expropriation, conformément à la législation en vigueur.

c) Le Conseil municipal n'autorisera sur ces terrains aucune construction, reconstruction ou entretien allant à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement.

4.4 ZONES AGRICOLES, PROTEGEES ET SANS AFFECTATION

art. 102

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

CONSTRUCTIONS
HORS ZONES
A BATIR

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

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

art. 103

a) Ces zones comprennent des terrains qui n'ont pas été affectés à une utilisation particulière.

ZONES NON
AFFECTEES

art. 104

a) But de la zone: cette zone est affectée en priorité à la pratique de l'agriculture. On distingue :

- la zone agricole de plaine
- la zone agricole ~~de montagne~~ d'alpage-pâturage

ZONE
AGRICOLE

b) Toutes les constructions qui vont à l'encontre du but de la zone sont interdites, voir art. constructions hors zone.

art. 105

a) Cette zone comprend les terres agricoles qu'il y a lieu de préserver pour leur qualité ou leur cachet particulier.

ZONE AGRICOLE
PROTEGEE

b) Aucune construction ne peut y être érigée hormis les équipements indispensables à leur exploitation.

art. 106

Non homologué

a) Cette zone est affectée à l'agriculture et à la détente de la population indigène et bourgeoise.

ZONE DE MAYENS

b) La rénovation, la transformation partielle ou la reconstruction des installations ou des bâtiments existants est autorisée 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.

c) Les constructions nouvelles ne sont autorisées que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé conforme aux exigences cantonales en la matière.

d) L'étude et la réalisation des réseaux d'équipements sont à la charge des propriétaires. Les réseaux doivent être rationnels et conformes à la conception arrêtée par le canton et la commune. Les plans sont soumis au Conseil municipal. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés.

e) Les propriétaires de résidences secondaires doivent s'engager à sauvegarder le cadre typique des mayens par un entretien adéquat du sol. Le Conseil municipal peut exiger des garanties à cet effet.

zone d'habitation de faible densité -
art. 106a) *Secteur de montagne "Le Frenay" - ~~classe~~ (voir à la fin du RCCZ) voir décision du 12.05.04*

art. 107

a) Cette zone comprend les terrains dont les richesses naturelles présentent un très grand intérêt (flore, faune et géologie) ainsi que leur environnement. La conservation des espèces particulières et des formes caractéristiques du relief doit être assurée.

ZONE DE
PROTECTION DE
LA NATURE

b) Toute modification de l'état naturel est interdite à l'exception des mesures d'entretien et de remise en état.

art. 108

a) Cette zone comprend les terrains dont les valeurs paysagères présentent un grand intérêt en raison de leur beauté, de leur rareté de leur signification culturelle et de leur valeur pour la détente. La sauvegarde du caractère actuel du site doit être assurée.

ZONE DE
PROTECTION
DU PAYSAGE

b) Toute modification sensible du caractère et de l'aspect général du paysage est interdite.

c) L'exploitation traditionnelle, les travaux d'entretien et de remise en état sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'équilibre naturel du site.

6. Article 109 - Itinéraires pédestres

- note marginale, à modifier :

"Chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre".

- texte de l'article, nouvelle teneur :

a) Les réseaux figurent sur le plan d'affectation à titre indicatif et ils comprennent :

- les chemins pour piétons situés en règle générale à l'intérieur des agglomérations;
- les chemins de randonnée pédestre situés en règle générale à l'extérieur des agglomérations.

b) La commune est chargée de l'aménagement et de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux.

c) Toutes modifications et 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.

art. 109

Voir nouvel article

a) Ces itinéraires correspondent aux chemins couramment utilisés pour la promenade selon la loi sur les chemins pédestres. Ils figurent sur le plan d'affectation à titre indicatif.

ITINERAIRES
PEDESTRES

b) Le maintien du libre passage doit être garanti. Si des clôtures sont indispensables à l'exploitation du site, elles seront munies de portes.

c) En cas de nécessité un déplacement du passage peut être admis à condition qu'une solution de remplacement équivalente puisse être garantie à satisfaction de droit.

art. 110

a) L'aire forestière est régie par la législation fédérale et cantonale en la matière.

FORETS

b) Pour les constructions une distance de 10m à la lisière doit être respectée.

art. 111

a) 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'alimentation.

ZONE DE
PROTECTION
DES EAUX

b) Elle est divisée en 3 secteurs :

- Zone SI (zone de captage) Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y est interdite. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage.

- Zone SII (protection rapprochée) Toute construction et installation y est interdite. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées.

- Zone SIII (protection éloignée) La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions de type artisanal ou industriel dangereuses pour la protection des eaux y sont interdites. La plupart des activités agricoles y sont autorisées.

c) 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 la protection de l'environnement).

Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones doivent être soumis au Service de la protection de l'environnement.

art. 112

ZONE
DE DANGER

a) Les zones dangereuses figurent sur le plan de zone à titre indicatif.

b) La zone rouge est celle où le danger potentiel est grand. 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.

c) La zone bleue est celle où le danger potentiel est faible. Les demandes d'autorisation de construire dans cette zone sont examinées par le Conseil municipal qui:

- avertit le maître de l'ouvrage du danger potentiel et demande l'inscription d'une mention au Registre foncier,
- consulte les spécialistes (géologue, forestier, etc.) et exige, le cas échéant et sans indemnité, des mesures telles que l'emplacement de la construction, le renforcement des murs, la grandeur des ouvertures, l'emplacement des accès, des contrôles renforcés des installations, des plantations protectrices, etc.

d) En cas d'aggravation du danger, le Conseil municipal peut:

- ordonner des mesures extraordinaires telles que l'évacuation de la zone,
- retirer les autorisations délivrées, ceci sans indemnité.

e) En cas de sinistre:

- le rétablissement des accès n'est pas garanti,
- les frais de déblaiement des installations privées sont entièrement à la charge du propriétaire.

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

art. 113

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

CONSTRUCTIONS
EXISTANTES

art. 114

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

DEROGATION

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

art. 115

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

TAXES ET
EMOLUMENTS

art. 116

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

AMENDES

art. 117

a) Toutes les décisions prises par le Conseil municipal en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours, à partir de la date de notification de la décision. Demeure réservée la procédure de réclamation et de recours prévue par la législation spéciale, en ce qui concerne les amendes administratives.

RECOURS

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

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

art. 118

a) Les infractions et les peines sont prescrites par deux ans.

PRESCRIPTION

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

art. 119

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

DISPOSITIONS
FINALES

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

Approuvé par le Conseil municipal, le : 17 mai 1993

Approuvé par l'Assemblée primaire, le : 14 juin 1993

Homologué par le Conseil d'Etat, le :

REGLEMENT DE ZONE art.93
ST.GINGOLPH

		V	R3	R2	R1	QA	QB	QR	A	HZ
	couleur	brun	violet	orange	rose	rouge	ocre	jaune	bleu	
définition	dénominat.	village	forte d.	moyenne d.	faible d.	quai A	quai B	rive	artisanale	hors zone
destination	habitat	oui	collectif	familial	individuel	oui	rés.sec.oui	rés.sec.oui	limité 3)	8)
	commerce	oui	oui	--	--	oui	non oui	non	oui	non
	travail	oui	limité 7)	limité 7)	--	non	non	non	oui	8)
	ruraux	non	non	non	non	non	non	non	oui	oui
	divers		4)	4)	4)	--	--	--	--	--
densité	ordre	dispersé 1)	dispersé 2)	dispersé 2)	disp.oblig.	rez contigu	dispersé 2)	disp.oblig.	dispersé 2)	dispersé 2)
	indice u	--	0.5	0.4	0.3	0.6 0.8 5)	0.3	0.2	0.5	0,1
	parc.min.	--	800 m2	600 m2	600 m2	--	--	--	--	2000 m2
hauteur	niveaux	harmonisés	--	--	--	voir gab.	2	2	--	--
	h.maximum	bât. voisins 6)	13 m	9 m	9 m	voir gab.	9 m	8 m	9 m	9 m
distances	minimum	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m
	normale	1/3 h	1/2 h	1/2 h	1/2 h	1/3 h	1/3 h	1/3 h	1/2 h	1/2 h
	htes eaux	--	--	--	--	alignement	10 m	10 m	--	--
esthétique	caractère	intégré	--	--	sauv.site	--	sauv.site	sauv.site	--	sauv.site
	toit	2 - 4 pans	à pans	à pans	à pans	à pans	à pans	à pans	--	--
	couverture	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	alignement	--	--	--	--	--	--	--	--	--
plan de	surf.min.	5000	10000	10000	10000	obligatoire	obligat.	10000	--	--
quartier	u max.	-	0.6	0.5	0.3	0.8	0.4	0.3	--	--
chemin de rive						aménagement du quai	servitude			
degré sensibil. bruit		II	II	II	II	III	II	II	III	III

remarques

- 1) ordre contigu recommandé le long des alignements prévus au plan d'affectation, avec convention entre voisins
- 2) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec plan d'ensemble et/ou servitude
- 3) seulement logements liés aux entreprises
- 4) garages et petits dépôts admis en rez - h = max. 3 m
- 5) surface commerciale au niveau du quai non comptée dans la densité
- 6) Bout de la Forêt: hauteur maximum depuis la route, aval 2 niveaux/8m, amont 3 niveaux/12m.
- 7) autorisé dans la mesure où il ne comporte pas de gêne excessive pour le voisinage
- 8) constructions autorisées dans les limites des lois cantonales et fédérales voir art.102

cepa, le 19.2.93

Corrections selon décision d'homologation du CE. du 23.04.1997

Les cahiers des charges font partie intégrante du règlement communal sur les constructions.

Les objectifs d'aménagement définissent les intentions de la commune.

Les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

Les propositions indicatives ont valeur de suggestion.

1. VILLAGE - LES RASSES

Objectif d'aménagement:

Organiser les possibilités de bâtir en vue d'un développement structuré prolongeant la structure du village ancien (village rue)

Règles impératives:

Plan de structuration des constructions (plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé). Le projet doit tenir compte du site et de l'environnement (village et grande salle).

Adaptation du parcellaire aux constructions projetées (remembrement), répartition des possibilités de bâtir et espaces libres.

Etapes de réalisation.

Délimitation:

Le projet doit présenter une image cohérente pour l'ensemble de la zone: constructions existantes et projetées.

La légalisation du plan peut se faire par secteurs: 3 au maximum.

Propositions indicatives:

Structuration des constructions le long de la route du village et de la route de la grande salle, ordre contigu recommandé.

2. VILLAGE - JARDINS

Objectif d'aménagement:

Organiser les possibilités de bâtir en vue d'un développement structuré complétant la structure du village ancien.

Règles impératives:

Plan de structuration des constructions (plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé).

Adaptation du parcellaire aux constructions projetées (remembrement).

Répartition des possibilités de bâtir et des espaces libres.

Conserver un maximum de surface de jardins pour les habitants du village.

Délimitation:

Le plan à légaliser doit obligatoirement englober la totalité du secteur.

3. QUAI DE ST-GINGOLPH

Objectif d'aménagement:

Prolonger la zone de quai public depuis la plage jusqu'à la source des Serres et structurer les possibilités de bâtir en front de lac.

*voir le cahier des charges homologué
le 23/04/97*

Règles impératives:

Voir RCC zone de quai et tableau quai A.

Délimitation:

Tous les projets doivent s'intégrer harmonieusement au plan directeur établi par la commune. Tout projet qui s'écarte des propositions communales doit proposer une alternative cohérente pour tout le secteur influencé par la modification proposée.

Propositions indicatives:

Plan directeur établi par la commune.

4. RIVE DE BIFFEU → *non homologué selon décision du CE du 23/04/97*

Objectif d'aménagement:

Organiser les aménagements touristiques et l'implantation des bâtiments pour exploiter au mieux les dernières possibilités de bâtir le long de la rive.

Règles impératives:

Etablir un plan d'aménagement détaillé pour tout le secteur prévoyant:

- organisation et répartition des possibilités de bâtir, espaces libres et aménagements en tenant compte de la spécificité des terrains
- l'aménagement du chemin de rive selon le RCC
- les accès, parkings, réseaux d'infrastructure et liaisons piétonnières.

Remarque:

Le raccordement à la route cantonale tiendra compte des projets de route d'évitement de St-Gingolph.

5. QUAI DU BOUT DE LA FORET

*voir cahier des charges homologué
L 23/04/1997*

Objectif d'aménagement:

Développer un élément de quai public prolongeant les aménagements du Bouvet.

Règles impératives:

Etablir un plan de quartier fixant:

- l'aménagement d'un front de lac public (quai) selon les exigences du RCC
- maintien la végétation en bordure du lac
- l'implantation et la structuration des constructions en tenant compte de l'alignement à la rive
- le réseau des infrastructures, notamment les accès véhicules parking et les liaisons piétonnières.

Propositions indicatives:

Prévoir une route de desserte le long de la voie du Tonkin avec passage de la piste cyclable cantonale.

6. CARRIERE DE BIFFEU

Objectif d'aménagement:

Pourvoir aux besoins régionaux de décharge de matériaux classe 2., remettre en état et stabiliser cet ancien site d'exploitation.

Règles impératives:

Etablir un plan d'aménagement détaillé fixant les réseaux et étapes de remblayages ainsi que le caractère des plantations projetées.
Tenir compte du projet de route d'évitement (entrée du tunnel).
Tenir compte du biotope et des plantes rares existants dans la carrière.

7. PLAN DU BARIL

non homologué selon décision du CE. du 28.09.86

Objectif d'aménagement:

Maintenir le droit de bâtir dans des terrains considérés comme forêt, mais déjà équipés par la commune.

Règles impératives:

Obtenir l'autorisation de déboiser.

8. LES MOLAIRES

Objectif d'aménagement:

Assurer la desserte de toutes les parcelles à bâtir.

Règles impératives:

Etudier une route de desserte pour l'ensemble de la zone.
Légaliser un plan d'alignement.

9. LE MARTINET

Objectif d'aménagement:

Préserver et renforcer le caractère de centre villageois du quartier.

Règles impératives:

Etablir pour l'ensemble du quartier un plan d'aménagement détaillé fixant les gabarits les alignements et les contiguïtés pour l'ensemble du quartier.
Mettre en valeur la situation de tête de bâtiment no 17

10. LE PROLET

Objectif d'aménagement:

Préserver et assainir le centre du village.

Règles impératives:

Etablir pour l'ensemble du quartier un plan d'aménagement détaillé fixant les bâtiments à conserver et ceux à assainir, les gabarits, les alignements et les contiguïtés pour l'ensemble du quartier.

ZONE VILLAGE

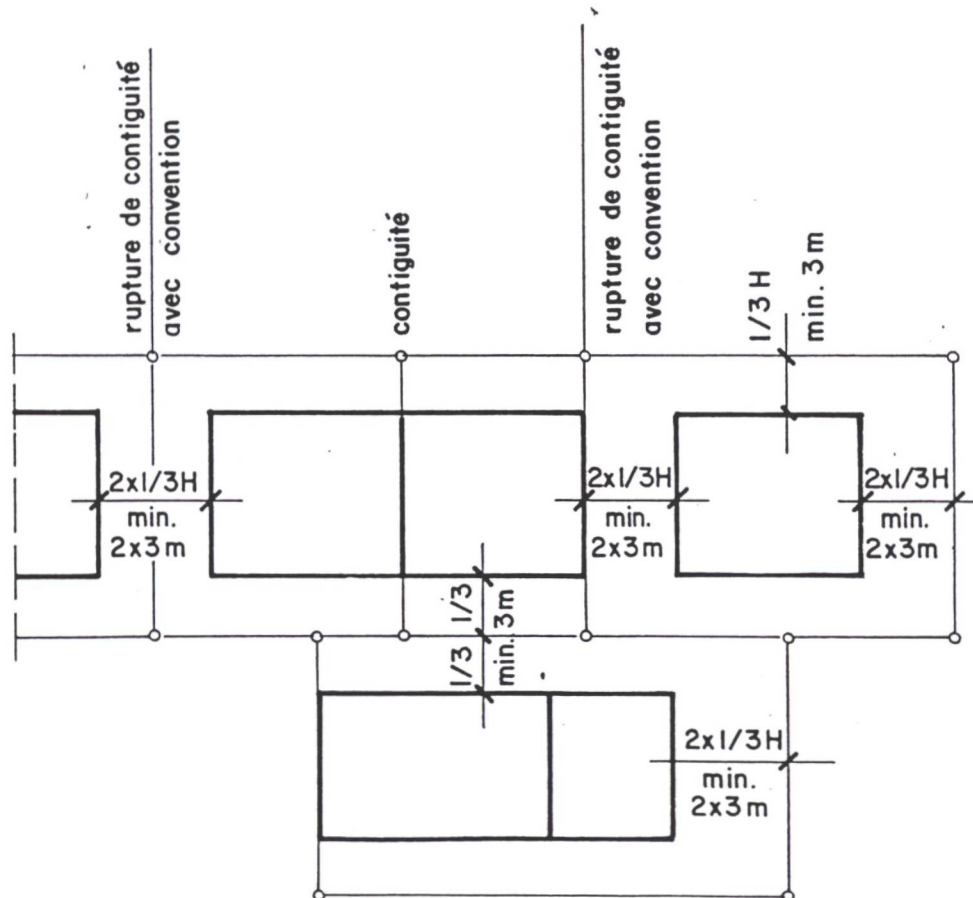
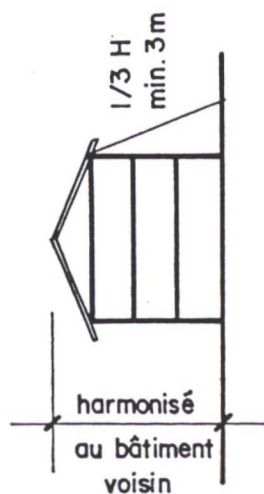
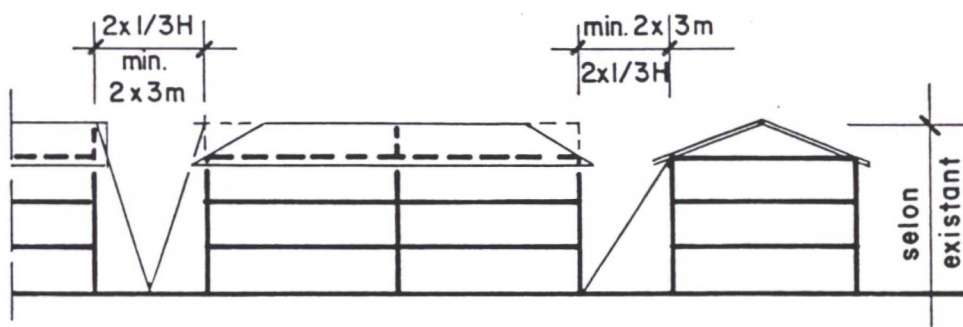
ordre = dispersé , contigu recommandé sur alignement

h = niveaux harmonisés aux bâtiments voisins

$$d = 1/3 H - \text{min. } 3 \text{ m}$$

caract. = intégration

toit = 2 - 4 pans



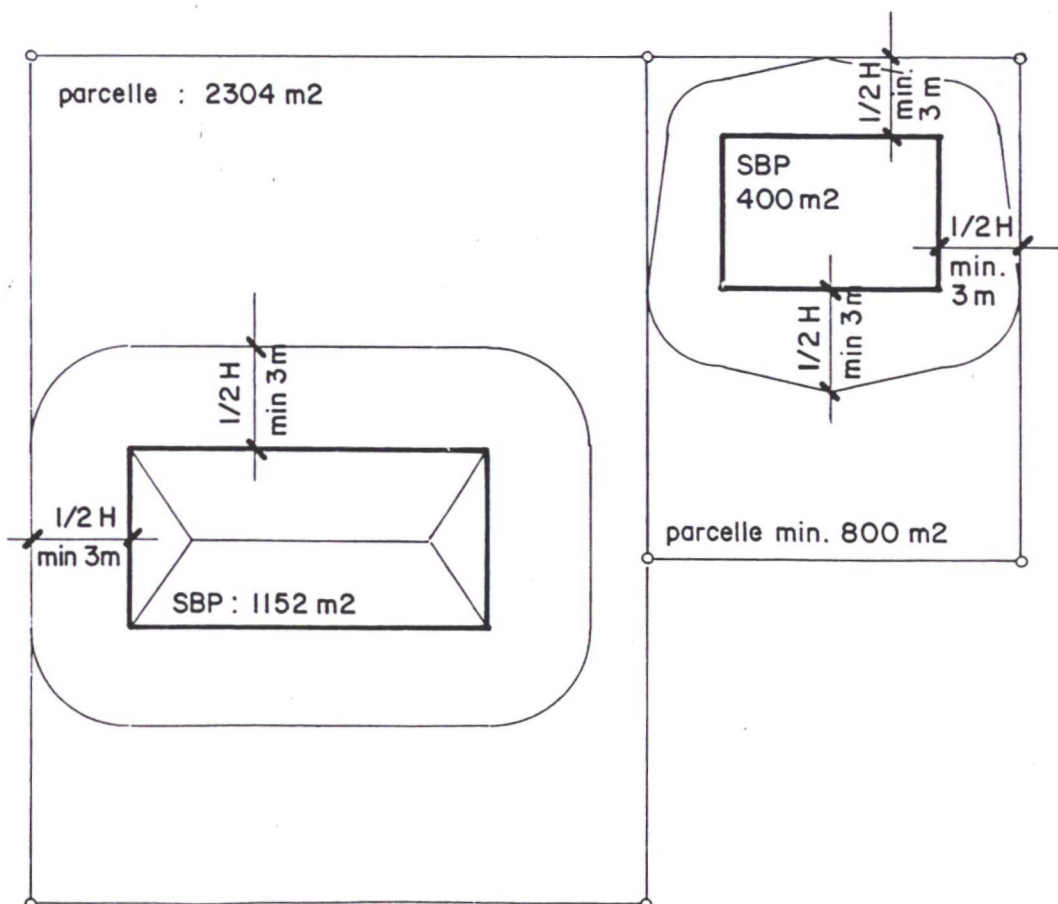
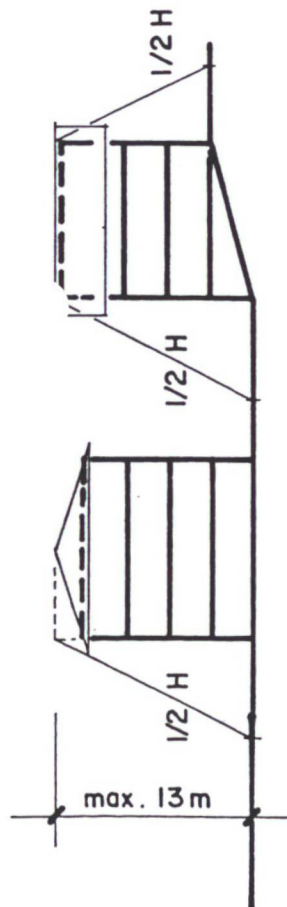
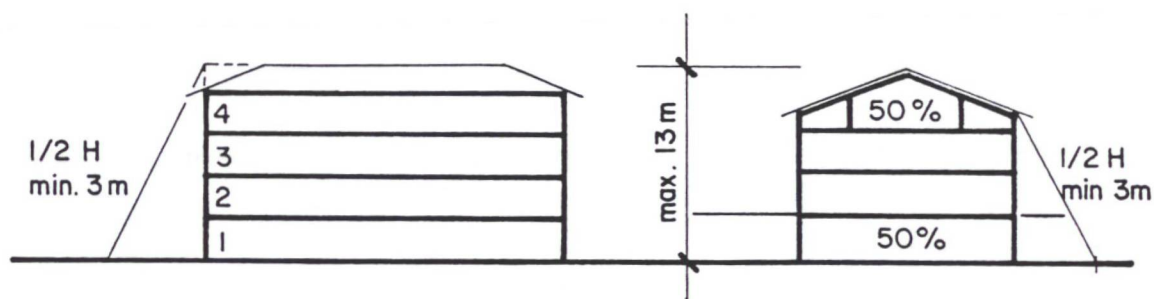
ZONE FORTE DENSITE

u = 0.5 (minimum 4 logements)
 ordre = dispersé
 parcelle = minimum 800 m²
 H = 13 m
 d = 1/2 H - min. 3 m
 toit = à pans

exemple : parcelle 800 m² (min.)

SBP = 400 m²

soit 4 logements de 100 m²



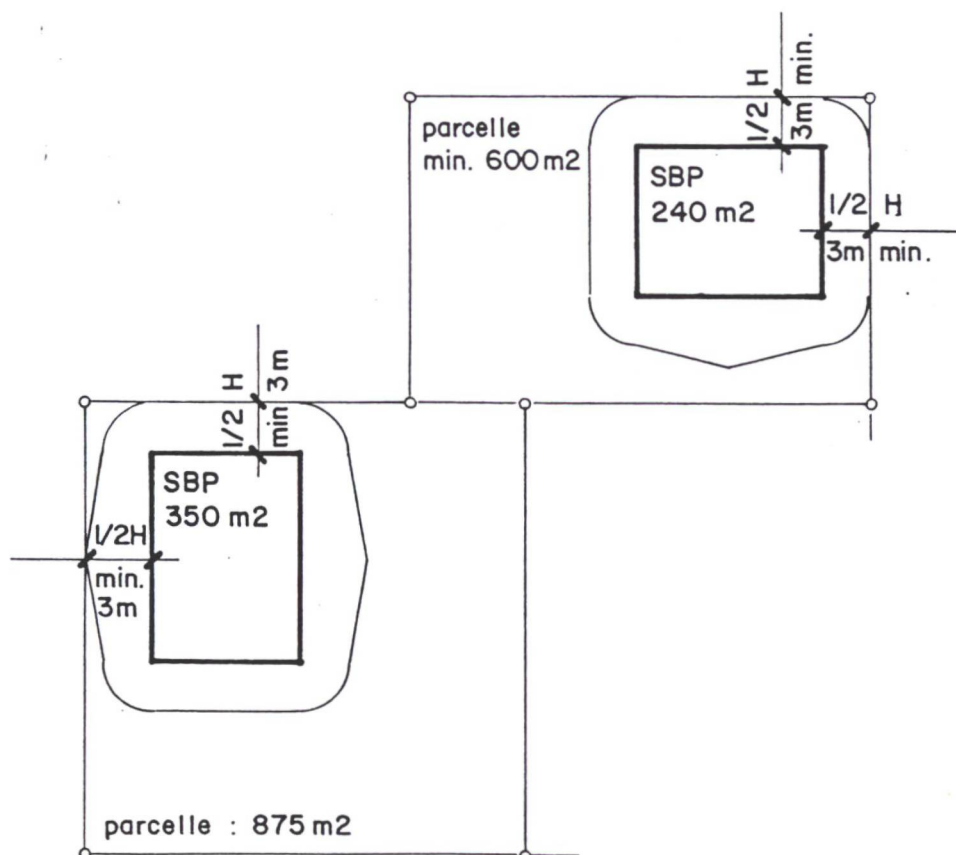
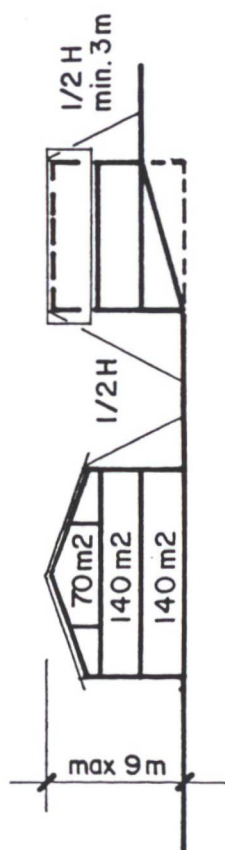
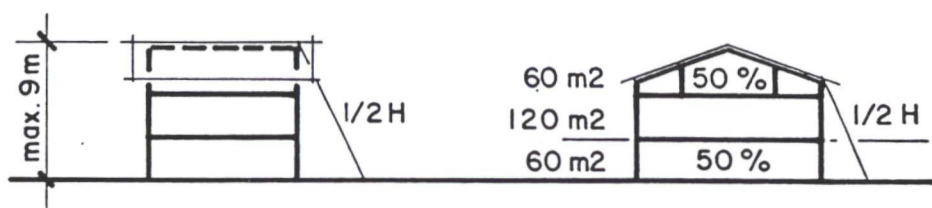
ZONE MOYENNE DENSITE

u = 0.4 (max. 3 logements)
 ordre = dispersé
 parcelle = minimum 600 m²
 H = 9 m
 d = 1/2 H - min. 3 m
 toit = à pans

exemple : parcelle 600 m² (min.)

SBP 240 m²

soit : - 1 logement ou
 1 log. + 1 studio ou
 1 log. + 2 studios



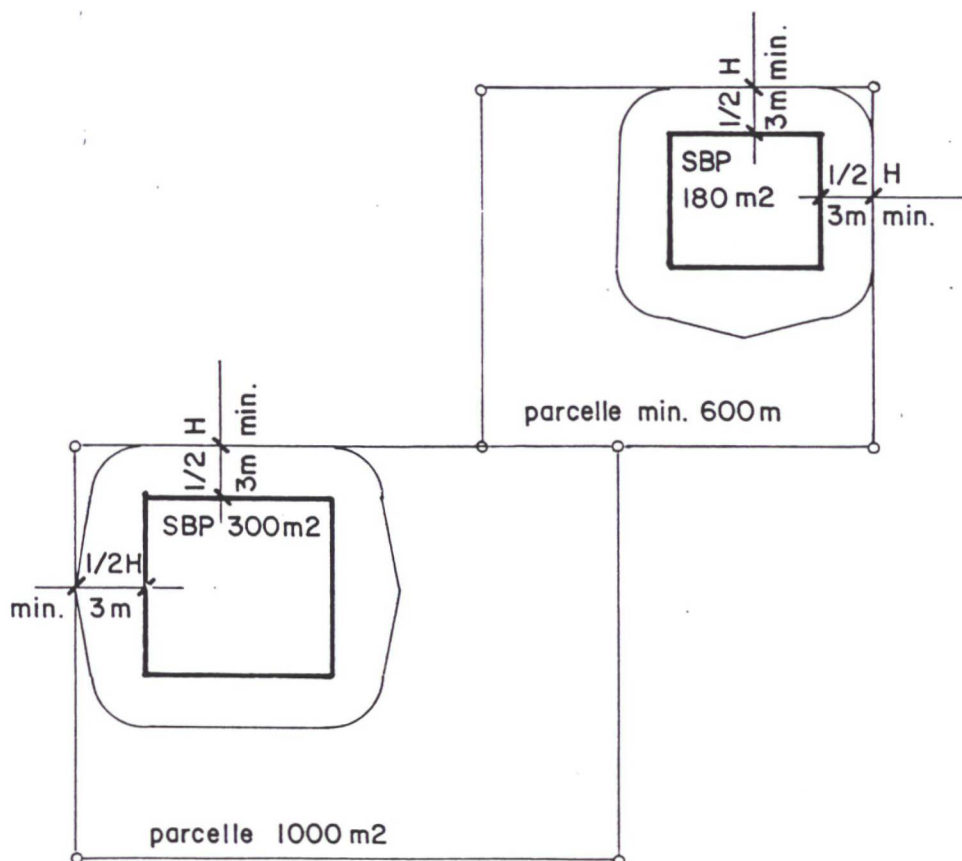
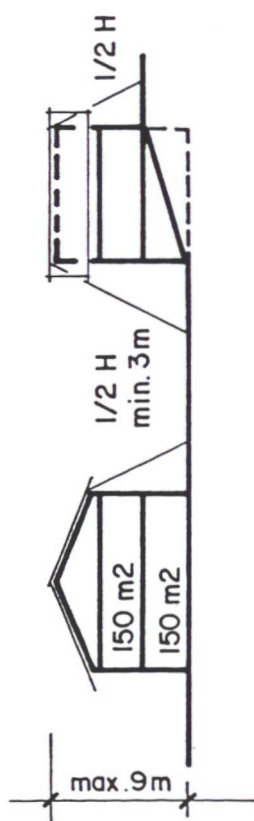
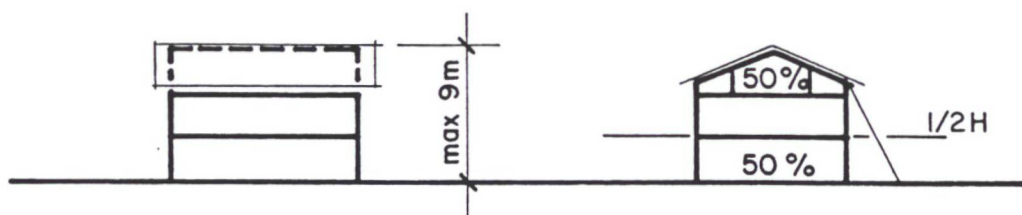
ZONE FAIBLE DENSITE

$u = 0.3$ (max. 2 logements)
 ordre = dispersé
 parcelle = minimum 600 m²
 $H = 9$ m
 $d = 1/2 H - \text{min. } 3$ m
 caract. = sauvegarde du site
 toit = à pans

exemple : parcelle 600 m² (min.)

SBP 180 m²

soit : - 1 logement ou
 - 1 log. 135 m² +
 1 studio 45 m²
 - 2 log. 90 m²



ZONE DE QUAI A

u = ~~0.8~~ 0.6

h = 5 niveaux côté lac

= 2 niveaux côté rte cant.

H = 14.50m côté lac (selon art. 83, a-b)

= 6.00m côté rte cant. (art. 83)

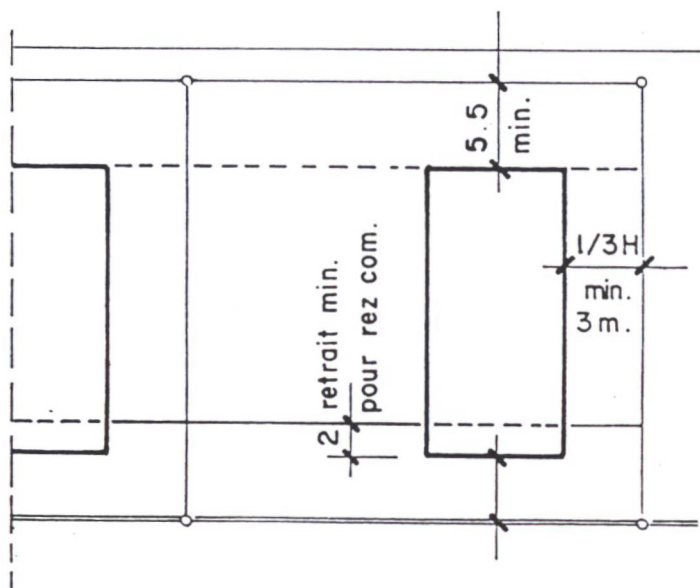
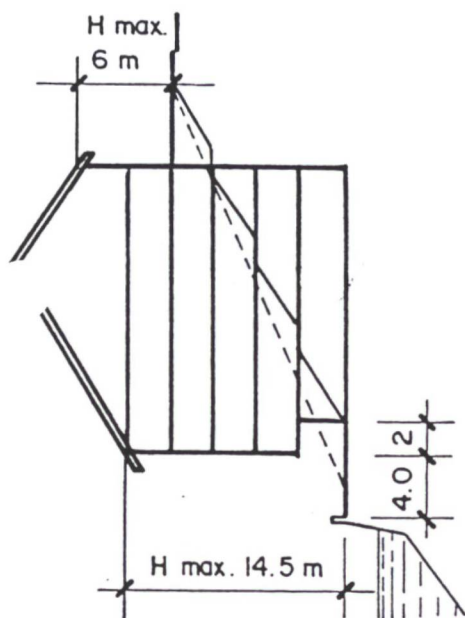
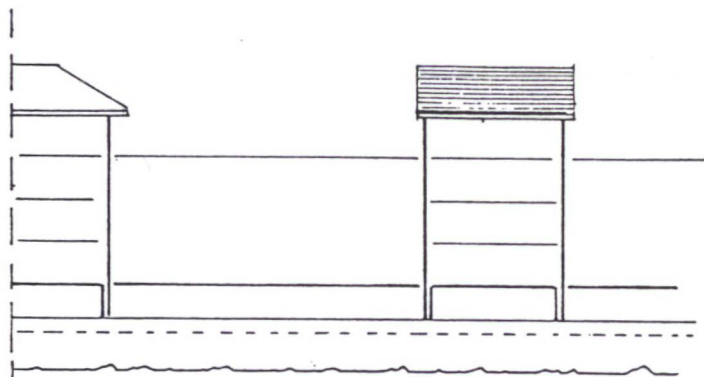
= max. au faîte 15 m

toit = a pans

d = $1/3 H$ - min. 3m

ordre = dispersé (rez contigu)

~~plan d'aménagement détaillé obligatoire~~ PQ.



ZONE DE QUAI B

u = 0.3

h = 2 niveaux

H = 9m

d = $1/3 H$ - min. 3m / 8m. à la rive

ordre = dispersé

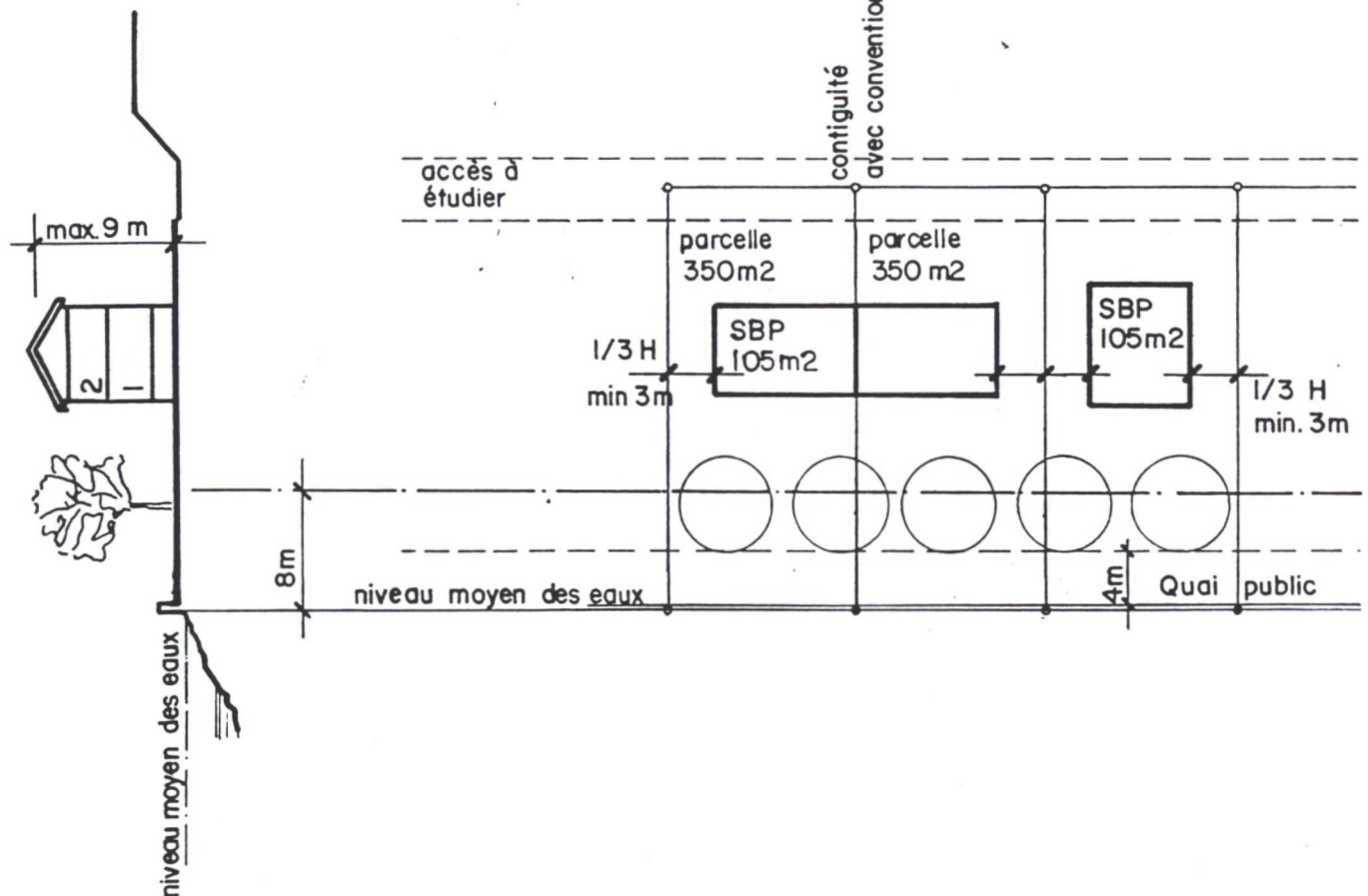
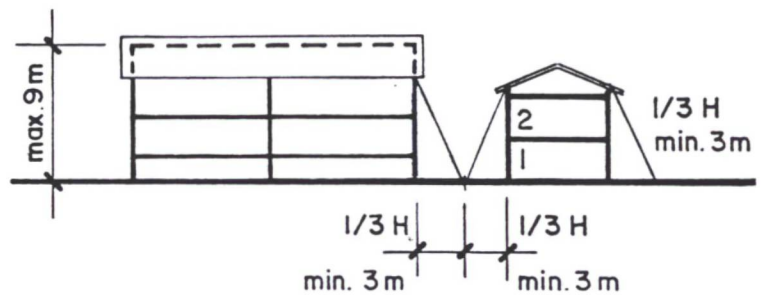
toit = à pans

caract. = sauvegarde du site

~~plan d'aménagement détaillé~~ obligatoire
de quartier

exemple : parcelle 350 m²

SBP 105 m²



ZONE DE LA RIVE

u = 0.2

h = 2 niveaux

H = 8 m

d = $1/3 H$ - min. 3 m / 8 m. à la rive

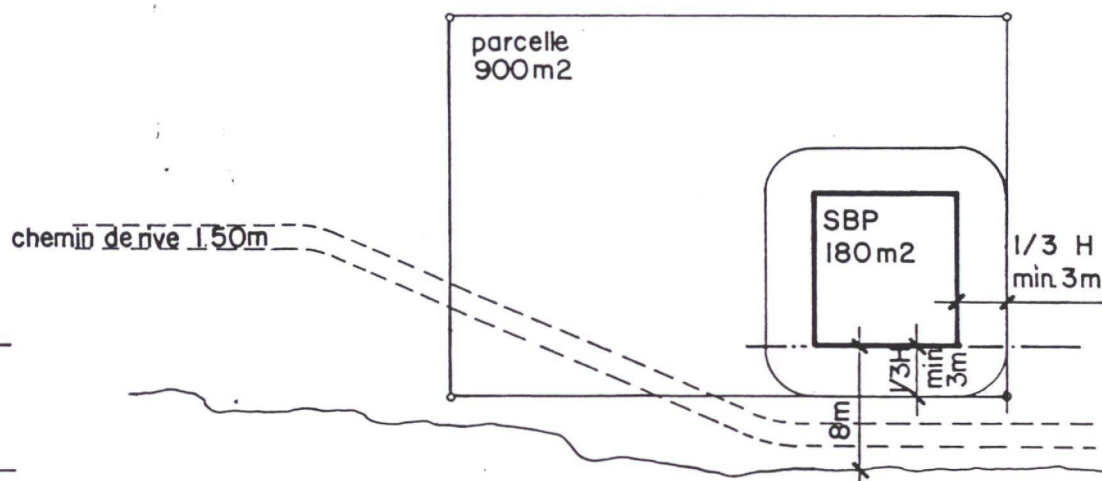
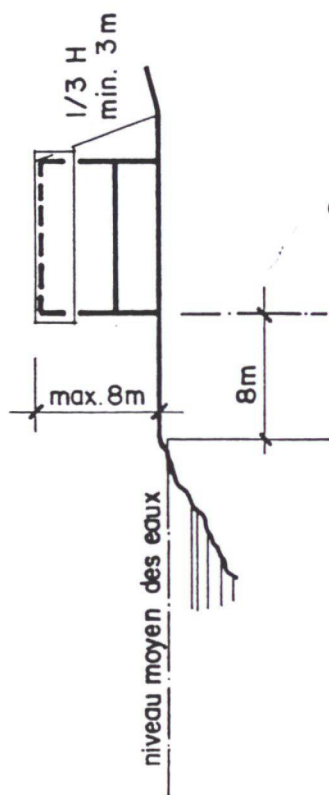
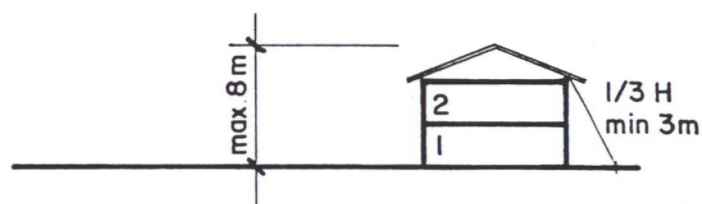
ordre = dispersé obligatoire

toit = à pans

caract. = sauvegarde du site

exemple : parcelle 900 m²

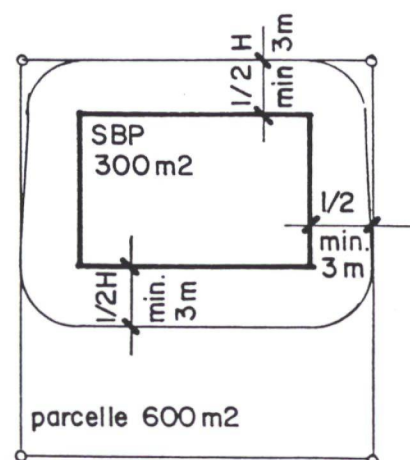
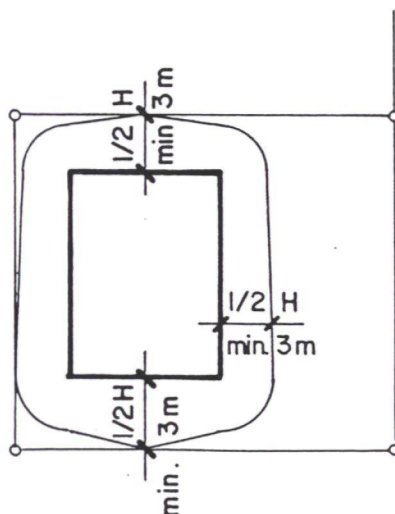
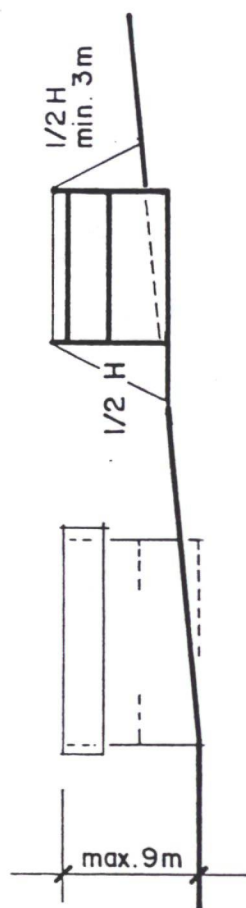
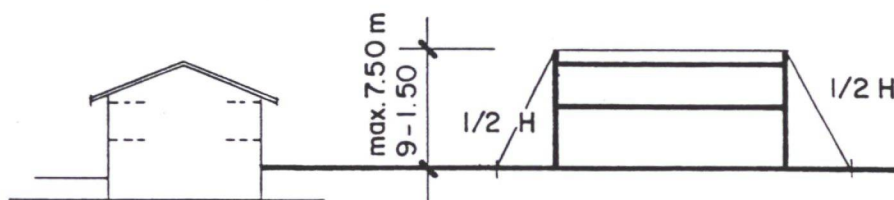
SBP 180 m² (2 x 90 m²)



ZONE ARTISANALE

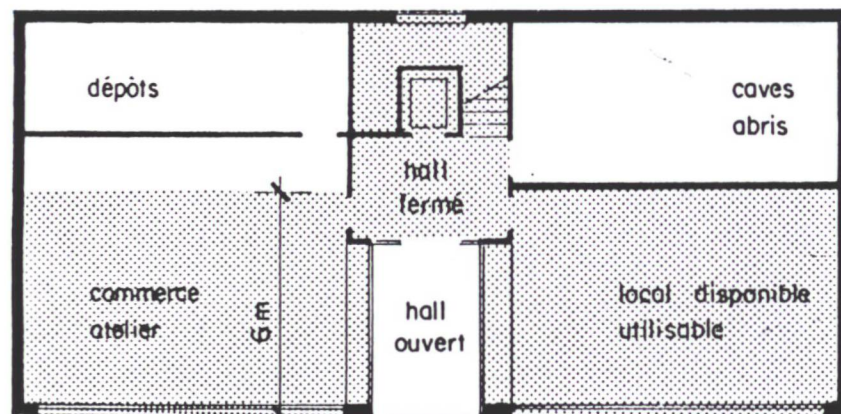
u = 0.5
ordre = dispersé
H = 9 m
d = $\frac{1}{2}H$ - min. 3m

exemple : halle industrielle sur
parcelle de 600 m²
SBP 300 m²

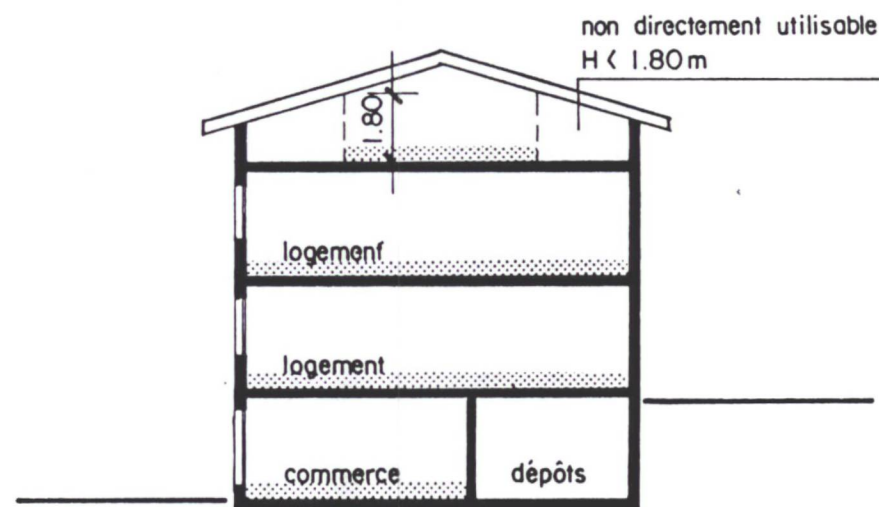


SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE (SBP)

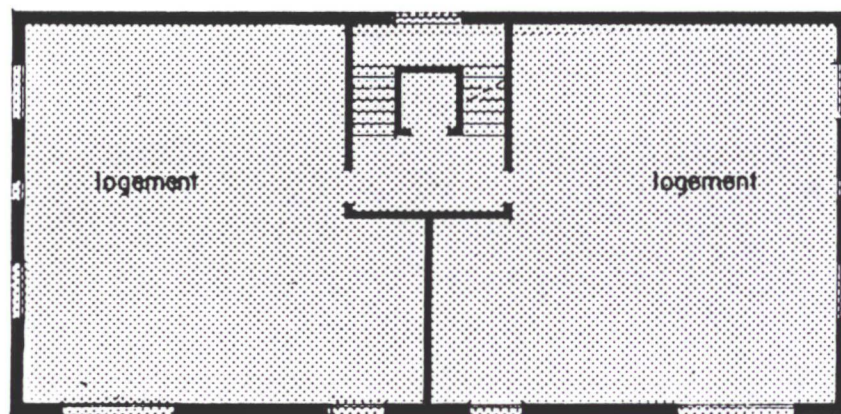
 SURFACE UTILISABLE DANS LE CALCUL DE LA DENSITE



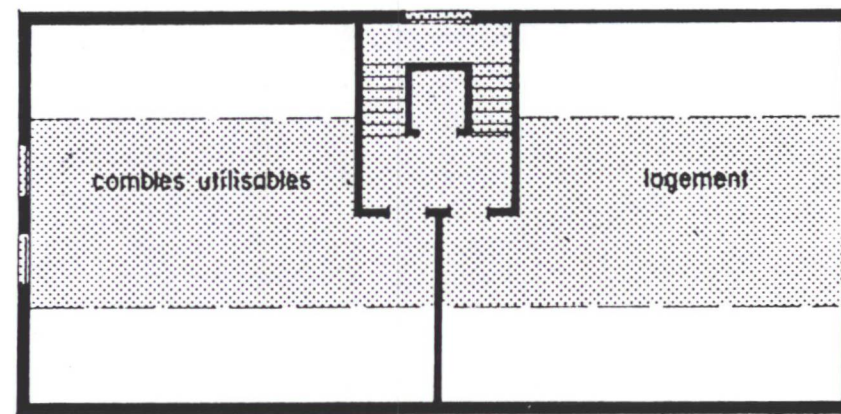
rez



coupe

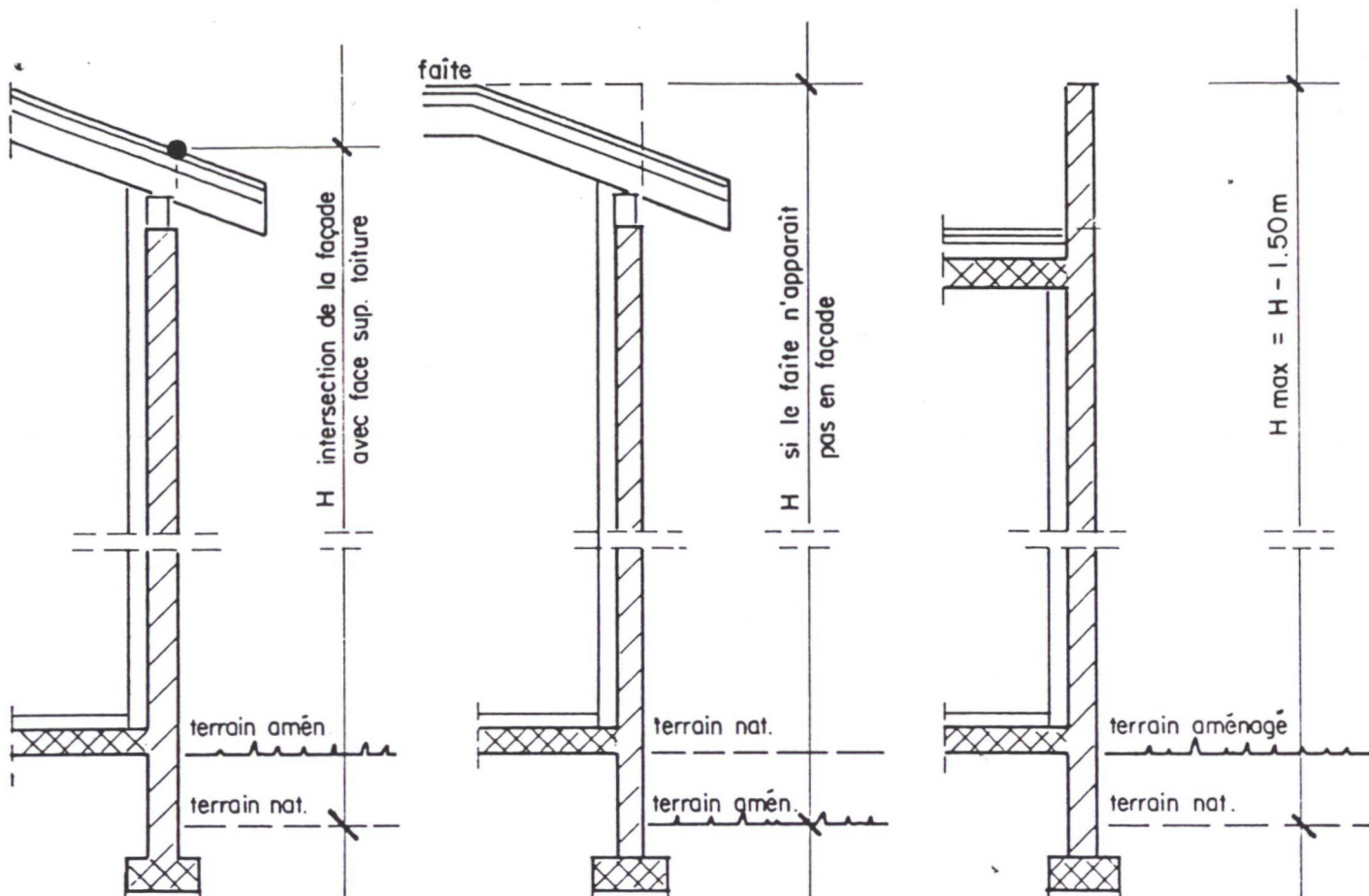


étages



combles

CALCUL DE LA HAUTEUR



MURS, CLOTURES, HAIES

