

COMMUNE DE MONTHEY

PREMIERES MODIFICATIONS PARTIELLES ET GENERALES DU PLAN D'AFFECTION DES ZONES (SECTEURS AUX LIEUX-DITS "VERS LE NANT DE CHOËX" ET "GRAND CLOS" ET DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS

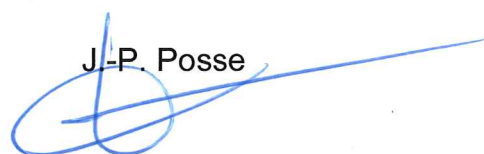
Document approuvé par le conseil général
en séance du 19 décembre 2005

Document vu par le conseil municipal
en séance du 24 octobre 2005

Le Président :


F. Mariétan

La Secrétaire :


J.-P. Posse

Homologué par le Conseil d'Etat
27 SEP. 2006
en séance du

Droit de sceau : Fr.

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:





PROPOSITION DE MODIFICATION PARTIELLE ET GENERALE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ET DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Règlement communal des constructions et des zones

Article 7 Projets non soumis à autorisation

Ne sont pas soumis à autorisation de construire:

- A) les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments, toitures et installations pour autant que les gabarits et les matériaux ne soient pas modifiés;
- B) les modifications apportées à l'intérieur des bâtiments, sauf s'il y a changement d'affectation et/ou augmentation de la surface habitable. Demeure réservée l'application de normes techniques particulières, par exemple pour les ascenseurs ;
- C) les petites constructions et installations, telles qu'aménagements de jardin, coffres à outils, abris, **jusqu'à une surface de 10 m²**, pour petits animaux isolés, cheminées de jardin, ainsi que les clôtures d'une hauteur inférieure à 1.50 m. **Demeures réservées les prescriptions de distances aux limites, selon l'art. 90 RCCZ, et les prescriptions de la loi d'application du Code Civil Suisse;**
- D) les stores en toile pour autant qu'ils n'empiètent pas sur le domaine public;
- E) les moyens d'équipement publics soumis à une procédure particulière par la législation cantonale, tels que routes, conduites d'alimentation, installations d'améliorations foncières, constructions hydrauliques, téléphériques, téléskis, etc.;
- F) les capteurs d'énergie de moins de 1 m², intégrés dans la construction, et les petits conteneurs pour le compostage ou autres de moins de 3 m³;
- G) les constructions et les installations qui, à teneur de la législation fédérale, échappent à la souveraineté cantonale en matière de construction.

Article 37 Plan d'aménagement détaillé (PAD)

- 1) 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. Il se définit comme un complément détaillé du plan d'affectation des zones, mais est plus général et global que le plan de quartier.
Il a pour but de déterminer et organiser les vides, de préserver les espaces nécessaires pour les équipements d'intérêt général et public, tels que les accès ou les cheminements piétonniers, et de préciser, dans le détail, l'affectation du sol, notamment l'assiette d'implantation, les coefficients de masse et, éventuellement, la quote-part entre activité et logement.

- 2) Un PAD peut être établi **dans tous les secteurs ouverts à la construction, selon les circonstances :**
- par le conseil municipal;
 - par les particuliers, sur demande du conseil municipal;
 - par les particuliers, de leur propre initiative.
- Avant l'étude détaillée d'un PAD, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du conseil municipal. Le cas échéant, celui-ci peut édicter des directives pour l'élaboration du plan.
- 3) Le contenu du dossier est défini par le conseil municipal en fonction du problème et de ses données spécifiques. Il 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'affectations différenciées ;
 - . 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 local.
- 4) 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.
- 5) Les frais d'étude d'un PAD incombent soit à son promoteur ou, s'il est établi par le conseil municipal avec l'aval des bénéficiaires du plan, aux propriétaires selon une répartition fondée au prorata des surfaces concernées.
- 6) Le conseil municipal peut décider que les équipements et aménagements découlant d'un PAD seront réalisés soit par la commune, aux frais des propriétaires intéressés, soit par ces derniers.

Article 47 Sorties sur la voie publique

- 1) 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.
- 2) 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 **5.00 m (cf. article 205, chiffre 1, LR).**
- 3) Sur le coteau, le raccordement aux voies publiques se fera avec une pente maximale de 5% sur une longueur minimum de 5 m.
- 4) 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.
- 5) Demeurent réservées les compétences de l'Etat en ce qui concerne le domaine public cantonal.

Article 49 Stationnement des véhicules

- 1) Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage.
- 2) Chaque propriétaire ou constructeur est tenu de prévoir, sur son terrain, ou à proximité, un nombre de places de stationnement ou de garages minimal pour assurer le parcage des véhicules.

Besoin minimal en cases de stationnement :

Affectation	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Habitations	1.1 case par 100 m ² SBP mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²	1.5 case par 100 m ² SBP mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²	2 cases par logement, mais au minimum 1 case par logement inférieur à 50 m ²
Bureaux	1.7 case par 100 m ² SBP	2.4 cases par 100 m ² SBP	2.7 cases par 100 m ² SBP
Commerces	3 cases par 100 m ² SV	4.2 cases par 100 m ² SV	5 cases par 100 m ² SV
Etablissements publics / hôtels	1 place de parc pour 6 places assises, 1 place assise représentant 1.5 m² de la surface d'exploitation ouverte au public. Pour les hôtels 1 place de parc pour 4 lits. Les locaux annexes et les terrasses ne sont pas soumis au calcul du besoin en cases de stationnement.		
Industries	Sur la base des normes VSS indication du nombre de places de travail obligatoire		
Centre d'achats dès 1000 m ² de surface de vente	Sur la base des normes VSS		
Projets importants et autres cas particuliers	Selon le cas, sur la base des normes VSS		

SBP = surface brute de plancher

SV = surface de vente

Le plan des secteurs figure en annexe au RCC

Le nombre des places exigées est arrondi au nombre supérieur dès la demi-unité.

Les secteurs sont définis dans l'annexe 2.

- 3) Les places et accès aménagés en fonction de ces exigences, sur terrain privé, doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'ils répondent à un besoin.
- 4) Lors de transformation ou de changement d'affectation influençant le besoin en places de parc de la construction, la situation existante sera portée en déduction du besoin global de l'immeuble modifié. La situation acquise sera également prise en considération lors de travaux de démolition, pour autant que ceux-ci soient accompagnés d'un projet de reconstruction immédiat.
- 5) Les places requises doivent être aménagées avant l'octroi du permis d'habiter.

- 6) Dans le cas où le propriétaire ou le constructeur ne peut, pour des raisons techniques, aménager les places de parc sur son terrain, il doit aménager ou acquérir les places manquantes sur fonds d'autrui, dans un rayon de 100 m. de la parcelle concernée par la construction projetée. L'usage des places de parc ainsi obtenues sera garanti par l'inscription, au Registre foncier, d'une servitude exclusive d'utilisation de places de parc. Dite servitude sera également inscrite en faveur de la commune en tant qu'autorité de surveillance.
- En dernier lieu, le conseil municipal, lors de cas particuliers d'impossibilité constructive évidente, peut admettre la non-réalisation des places de parc en contrepartie du versement d'une contribution pour places de parc manquantes, définie sous chiffre 9.
- 7) Le montant des contributions de places de parc manquantes servira à la réalisation de parkings publics. La définition de rayon maximal mentionnée sous chiffre 6 n'est pas applicable dans le cas d'espèce, étant donné le concept de desservance centrale d'un tel équipement.
- 8) Le conseil municipal est compétent pour majorer, selon son appréciation, le montant unitaire de la contribution de remplacement lorsque le requérant modifie sciemment le projet autorisé ou en cours de réalisation, provoquant un besoin accru en cas de stationnement par rapport au projet initial.
- 9) Définition du montant de la contribution de remplacement :
La contribution de remplacement est valable pour les trois secteurs du territoire communal, définis par l'annexe 2, soit Fr. 4'000.--.
- Le remboursement est possible sur une période de 10 ans, dès la signature de la convention de places de parc manquantes. Une telle démarche est envisageable dans le seul cas de la concrétisation ou la réalisation ultérieure des places de parc ayant fait l'objet de la contribution de remplacement.

Article 55 Saillies

- 1) Tout empiétement et toute saillie des constructions sur le domaine public communal ou sur l'alignement des constructions sont interdits. Toutefois, le conseil communal peut autoriser:
- a) des empattements en sous-sol jusqu'à 50 cm.;
 - b) des soupiraux de cave et autres installations analogues;
 - c) des soubassements et des socles jusqu'à 10 cm.;
 - d) des tablettes et des corniches, à la condition que les saillies se trouvent au moins à 2.60 m. au-dessus du trottoir ou de la voie publique et ne dépassent pas l'alignement de plus de 20 cm.;
 - e) des balcons, des corniches de toitures, des enseignes dont la saillie extrême est limitée à 1.50 m. et à 1/10ème au plus de la largeur de la rue, **telle que définie par les limites parcellaires**;
 - f) des marquises ayant une saillie maximum de 3 m. et en retrait de 50 cm. de la bordure du trottoir, ne dépassant pas 1/5ème de la largeur de la rue.
- 2) Pour les lettres e) et f), hauteur minimum de 3 m. sur le trottoir et de 4.50 m. sur la chaussée. L'écoulement des eaux doit se faire contre les façades.
- 3) Aucune partie mobile telle que portes, volets, tentes de magasin, stores etc. ne doit faire saillie sur la voie publique à moins de 2.50 m. (partie flottante 2.20 m.) au-dessus du trottoir et 4.50 m. au-dessus de la chaussée.
- 4) Les balcons, balcons vitrés et les oriels peuvent être admis avec une emprise maximum de 1.50 m. sur les alignements. En aucun cas ce type de construction aura de contact direct avec le sol.

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

Article 56 Contiguïté

- 1) Les constructions en limite de propriété sont autorisées pour les constructions jumelles ou en bande :
 - lorsque la contiguïté est prévue par le plan de zones ou par un plan d'affectation spécial;
 - 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 réciproque entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.
- ~~2) Sauf dans les zones artisanales et industrielles et sauf en cas d'alignement obligatoire, de plan d'aménagement détaillé ou de plan de quartier, la longueur totale des bâtiments n'excédera pas 40 m.~~

Chiffre 2 à supprimer purement et simplement..

Article 62 Sécurité et hygiène

- 1) Les bâtiments publics ou privés doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, l'aération, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors et le genre de matériaux.
- 2) Toute pièce devant servir à l'habitation doit avoir un volume suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement de l'extérieur.
- 3) 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. Les planchers habitables doivent être séparés du sol ou isolés par une étanchéité.
- ~~4) Des locaux d'établissements publics doivent au moins être équipés d'une installation mécanique suffisante d'aération de d'évacuation d'air, ceux qui servent des mets doivent disposer d'une cuisine adaptée à leur importance et au type de restauration fournie.~~

Article 67 Installations sanitaires

- 1) Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer d'installations de WC ventilées et de locaux de toilettes en nombre suffisant.
- 2) Les locaux de travail : bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un WC au moins pour 10 personnes mais au minimum un pour chaque entreprise ou local commercial.

- 3) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, les installations sanitaires sont définies par les prescriptions de la loi cantonale sur les établissements publics.
- 4) La ventilation des tuyaux de chute sera assurée par leur prolongement, 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.
- 5) Tout établissement public doit disposer de toilettes séparées pour hommes et femmes, situées dans le corps du bâtiment. Le nombre de toilette doit être proportionné à l'importance et au type de l'établissement.

Article 77 Orientation des bâtiments et ordonnance des façades

- 1) En règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier. Une variation d'angle de l'orientation du faîtage, de plus ou moins 10°, par rapport à l'orientation moyenne générale des pentes du terrain naturel ou des constructions voisines environnante est admissible.
- 2) 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.
- 3) 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 d'affectation spéciaux.
- 4) Le conseil municipal peut imposer les matériaux et les couleurs lors de fermetures de balcons, soit l'aménagement de vérandas, sur des immeubles d'habitation collective ou lotissement tel que villas en bande.

Article 78 Lucarnes

- 1) Dans la zone centre, les lucarnes et ouvertures de terrasses dans la toiture sont autorisées. La longueur totale de ces ouvrages est limitée au tiers de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige, l'autorité peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites.
- 2) Dans les autres zones, les lucarnes et ouvertures de terrasses dans la toiture sont autorisées. La longueur totale de ces ouvrages est limitée à la moitié de la longueur de la façade du dernier étage. Si le caractère du quartier l'exige l'autorité peut ordonner le fractionnement d'ouvertures trop importantes en lucarnes plus petites.
- 3) Les lucarnes auront une forme adaptée à l'architecture du bâtiment d'une part, au caractère du quartier d'autre part.
- 4) Les toits des lucarnes seront recouverts d'un matériau s'intégrant à ceux de la toiture.
- 5) Les directives issues des études spéciales de sauvegarde des bâtiments ou des plans d'aménagement spéciaux restent réservées.
- 6) Les lucarnes qui dépassent le pan de la toiture de moins de 3 m³ ne sont pas soumises aux prescriptions de distances aux limites. Au-delà de ce volume, elles devront respecter un espacement à la limite équivalent au tiers de la hauteur de façade mesurée à l'aplomb de la face de la lucarne, mais au minimum 3 m.

Article 81 Modifications de terrains

- 1) En règle générale et spécialement sur les coteaux, la typologie des constructions doit respecter les conditions de pente du terrain naturel.
- 2) Le terrain aménagé doit rester en harmonie avec les parcelles voisines.
- 3) La pente des talus aménagés ne pourra pas, en règle générale, dépasser le rapport 1:2 (1 hauteur sur 2 longueurs). La hauteur maximum du remblai ou de l'excavation ne pourra dépasser 2.00 m. entre l'intersection de la pente du terrain naturel et la planie du remblai. Lorsque des circonstances particulières le justifient, des dérogations pourront être admises, moyennant l'accord des voisins intéressés et la mise en œuvre de mesures constructives assurant la stabilité du talus.
- 4) En terrain plat, aucune surélévation du terrain naturel n'est autorisée contre la ou les façades du bâtiment. Demeurent réservées des exceptions dictées par les mesures de protection contre les dangers naturels.
- 5) **Le propriétaire d'un fond ne peut en surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation (cf. art. 144 LACCS).**

Article 82 Murs de soutènement

- 1) Est qualifiée de mur de soutènement toute construction permettant de retenir des terres existantes ou rapportées à la suite de modifications du terrain naturel, **les talus armés de type notamment "textu mur" et similaire sont considérés comme des murs de soutènement.**
- 2) Les murs de soutènement ne pourront être implantés que parallèlement aux courbes de niveau et en rapport direct avec les constructions projetées.
- 3) La hauteur calculée dès le terrain naturel au pied du mur, jusque sur l'arasée de celui-ci, ne pourra dépasser:
 - 1.50 m. pour une pente de terrain naturel de 0 à 25%;
 - 2.00 m. dès une pente de terrain naturel de 25% et plus.
- 4) Sur le coteau, le mur de soutènement, destiné à créer artificiellement une plate-forme en vue d'implanter un bâtiment caractéristique de terrain plat, est interdit.
- 5) Les matériaux et couleurs utilisés doivent tenir compte de la nature des lieux; le conseil municipal peut interdire l'utilisation de certains matériaux.
- 6) Les murs en plot-talus sont autorisés jusqu'à une hauteur de 2 m. au maximum. Ceux-ci devront être dotés de végétation dès l'achèvement des travaux. Cette plantation devra être entretenue de manière à couvrir totalement ledit mur.
- 7) **Les murs de soutènement doivent respecter un retrait à la limite de propriété égale à la hauteur de l'élément de soutènement projeté.**

Article 83 Protection des biotopes, des haies et des buissons

- 1) Tous les travaux (constructions d'ouvrages, de routes et chemins, terrassements, drainages, améliorations foncières, etc.) de nature à modifier **de manière sensible** l'aspect d'un site ou son équilibre écologique doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. L'autorité veillera au maintien, au remplacement ou à la compensation des biotopes. Le programme des travaux et les mesures de protection pendant et après les travaux doivent être soumis à l'approbation du conseil municipal.

- 2) En cas de manquement le conseil municipal ordonne l'arrêt immédiat des travaux et, après sommation par lettre recommandée, fait exécuter les travaux de remise en état aux frais du maître de l'œuvre.
- 3) Si certains objets justifient une protection particulière, le conseil municipal peut ordonner toute mesure qu'il juge nécessaire.
- 4) Le financement des mesures de protection et d'entretien, ainsi que les pénalités, sont réglés par la loi sur la protection de la nature et du paysage.

Article 87 Distances

- 1) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.
- 2) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade, sur tous les décrochements. **Demeure réservé l'article 78 du RCCZ au sujet des lucarnes.**
- 3) **Pour les projets de rénovation de façade, par la pose d'isolation périphérique, la surépaisseur due au nouvel isolant ne sera pas prise en compte dans le calcul des distances aux limites.**
- 4) On distingue les distances frontales et latérales. En plaine les distances frontales correspondent aux façades les plus longues; sur le coteau **les distances frontales sont perpendiculaires aux courbes de niveau. Ainsi, les façades amont et aval sont les principales.**
- 5) Chaque bâtiment respecte deux distances frontales et deux distances latérales. En cas de base carrée de moins de 12 m. de côté, le conseil municipal peut autoriser 4 distances latérales.
- 6) En cas de doute, le conseil municipal décide. Il peut prescrire l'orientation en fonction d'un quartier ou d'une zone.

Article 90 Empiètement, constructions en sous-sol et petites constructions

- 1) Les sas d'entrées, les oriels, les serres ou vérandas et autres constructions en saillie dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade ainsi que les balcons et avant-toits ne sont pris en considération dans le calcul de la distance que dans la mesure où l'avancement excède 1.50 m.
- 2) Les parties de bâtiments ou annexes **dont le niveau fini se situe** entièrement en dessous du niveau du terrain naturel voisin peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. **A défaut, ces parties de bâtiment devront respecter les prescriptions sous chiffre 4.** Elles sont interdites dans l'emprise des alignements.
- 3) Pour les annexes et les constructions isolées, la distance à la limite est de 2 m. pour autant que celles-ci ne servent pas à abriter des personnes ou des animaux, que la hauteur des façades ne dépasse pas 2.50 m., que la hauteur à la faîtière ne dépasse pas 3.50 m. et que l'emprise au sol n'excède pas 10 m² (projection des avant-toits comprises).
- 4) Pour les couverts et les boxes à voitures, la distance minimale aux limites sera de 3.00 m.

Article 91 Hauteur

- 1) La hauteur d'une construction se mesure verticalement pour tous les points de chaque façade dès le terrain naturel jusqu'à l'intersection avec la face supérieure de la toiture, soit la couverture. Dans la zone centre, en bordure d'une rue ou d'une avenue, elle se mesurera dès le niveau de l'axe de la chaussée.
- 2) Lorsque le niveau du terrain aménagé est plus bas que le terrain naturel, la hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé.
- 3) Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusque sur le couronnement du parapet (acrotère), sur le garde-corps s'il s'agit d'une toiture-terrasse accessible, sur la toiture d'un attique.
- 4) La hauteur maximum d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur chaque façade.

Sur les coteaux, lorsque le faîte n'apparaît pas en façade, la hauteur maximale est mesurée en prolongeant le faîte jusqu'à l'aplomb de la façade.

Article 92 Niveaux, combles et attiques

- 1) Chaque niveau hors terre est compté ~~comme étage~~.
- 2) Comptent également comme niveau plein:
 - a. les sous-sols dont la moitié de la surface des murs dépasse le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas;
 - b. les surcombles dès une hauteur sous chevrons de 1.60 m. et lorsque leur surface brute de plancher (SBP) dépasse la moitié de la SBP du niveau type du bâtiment;
 - c. le niveau des combles ou d'attiques, si sa surface excède le 3/4 de la surface brute de plancher de l'étage type du projet;
- 3) La façade de l'étage en attique aura un retrait minimum de 1,50 m. par rapport à la façade du bâtiment.

Sont considérés comme attiques, toutes constructions de locaux d'habitation ou locaux de services / communs dotées d'une toiture plate.

Sont considérés comme combles, toutes constructions de locaux d'habitation ou de locaux de service / communs dotées d'une toiture en pente, pan simple ou multipans, toiture arrondie, etc.

Dans le cas d'une toiture de combles, conçue en retrait des façades du bâtiment, la façade de l'étage du comble aura un retrait minimum de 1.50 m, par rapport à la façade du bâtiment.
- 4) Les constructions existantes, soit avant l'entrée en vigueur du présent règlement, où le volume des combles permet un aménagement habitable, peuvent être transformées sans prendre en considération l'augmentation de la SBP ou du nombre de niveaux, à condition que le gabarit de la toiture ne soit ni surélevé, ni agrandi. L'installation de velux ou de petites lucarnes est autorisée.

Le terme "comme étage " est à supprimer.

Article 94 Surface brute de plancher utile (SBP)

- 1) 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, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet.

2) N'entrent toutefois pas en considération:

- les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, tels que, par exemple: les caves, greniers, séchoirs et buanderies des logements, locaux de chauffage, soutes à charbon ou à mazout;
- les locaux pour la pose des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;
- les locaux de jeu, de bricolage et de réunion dans les constructions d'habitation collective et/ou groupée;
- 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, le surdimensionnement des dégagements d'étage pour un immeuble collectif dès que leur largeur est supérieure aux prescriptions des normes-incendie;
- les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail;
- pour les projets de rénovation et d'assainissement de façades prévoyant la pose d'isolation périphérique, la surépaisseur due au nouvel isolant ne sera pas prise en compte dans le calcul de la densité.

3) Pour les constructions existantes avant le 19 décembre 2005, le volume de la construction, permettant l'aménagement d'une surface habitable, peut être transformé sans prendre en considération l'augmentation de la surface brute de plancher ou du nombre d'étages, à condition que le gabarit du bâtiment, prévu d'être transformé, ne soit agrandi. Toutefois, l'aménagement de vérandas ou sas non chauffés, au sens de la loi cantonale sur les constructions, n'entrant pas dans le calcul de densité, peut être accepté. Demeure réservée l'application de l'article 92, ch. 4, RCCZ.

- 4) Les combles dès une hauteur sous chevrons supérieure à 1,80 m comptent comme surface utilisable.
- 5) Les constructions de garages à voitures, indépendantes de la construction principale et situées pour plus de 50% du volume au-dessus du terrain naturel, comptent dans l'indice d'utilisation du sol.
- 6) Les vérandas, jardins d'hiver et oriels, pourvus d'installation de chauffage, sont comptés dans la SBP.

Le terme "greniers " est à supprimer.

Article 97 Majoration de l'indice

- 1) Une majoration de l'indice d'utilisation peut être accordée lors de l'établissement d'un plan spécial en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble:
 - réservation et aménagement d'espaces publics en faveur de la collectivité;
 - prise en compte des plans et intentions générales de la commune exprimées dans le plan directeur communal, y compris les éléments à caractère indicatif tels que chemins piétonniers, espaces et équipements de quartier, création de réserves pour les densifications ultérieures;
 - projet de qualité du point de vue urbanistique et architectural;
 - amélioration de la qualité résidentielle.

L'indice final ne peut dépasser l'indice maximal prévu par le règlement de zones pour les plans spéciaux. Le bonus n'est pas automatique, il peut être accordé partiellement. L'art. 138 est applicable.

- 2) Un projet de construction répondant au standard minergie peut bénéficier d'un bonus de 15 %, mais au maximal d'un apport d'indice supplémentaire de 0.15, eu égard à la densité de la zone dans laquelle se trouve le terrain prévu d'être bâti.
- 3) la majoration est refusée :
 - lorsque la délimitation du périmètre n'est pas adéquate;
 - lorsque, par rapport à une solution individuelle, le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général.

Article 106 Zone centre - CA

- 1) Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- 2) Cette zone est destinée, d'une part, à renforcer le centre ville et, d'autre part, à maintenir le caractère existant de la vieille ville. Sont encouragés la protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes.
- 3) Les constructions nouvelles, les transformations et les reconstructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes (hauteur, aspect extérieur, forme des toits, choix des matériaux, couleurs, etc).
- 4) Les constructions nouvelles et les transformations ne doivent pas créer des états de fait préjudiciables à l'hygiène et la sécurité.
- 5) Le rez-de-chaussée des immeubles est destiné aux activités secondaires et tertiaires. Par conséquent, une affectation en commerces, bureaux, artisanat ou services de ce niveau est obligatoire afin de favoriser l'équipement du centre ville et de valoriser l'usage de l'espace public. Sauf dans des cas d'exception justifiée, l'utilisation en logement des immeubles se développera sur les étages supérieurs.
- 6) L'aménagement et l'entretien des terrains privés, compris entre la façade des bâtiments et la voie publique, est du ressort et à la charge des propriétaires. Ces aménagements devront être approuvés obligatoirement par le Conseil municipal, qui pourra déterminer leur opportunité en fonction de ses impératifs d'aménagement de l'espace public. Il peut être exigé l'adaptation d'aménagements existants, notamment lors de travaux de transformations ou d'agrandissements d'immeubles ou lors de travaux d'aménagements des espaces publics entrepris par la commune. Peuvent être, notamment, imposés : le traitement des surfaces, leur niveau, les plantations, le mobilier urbain, l'éclairage ainsi que les équipements particuliers tels que parcs ou abris pour vélos.
- 7) Pour les secteurs situés à l'Est, soit entre l'axe des rues de Venise, du Midi et du Crochetan d'une part, et la petite ceinture d'autre part, le nombre de niveaux est porté à cinq, plus attique ou comble. La réalisation de toiture plate est admise. La hauteur maximale à la corniche ou à la sablière est de 16.00 m, celle au faîte est de 19.00 m.
- 8) Pour les projets d'urbanisation d'îlots, le dimensionnement des cours intérieures de ceux-ci, devra tenir compte uniquement des prescriptions de police du feu, pour l'écartement des façades de chaque corps de bâtiment constituant l'îlot urbain. Ainsi, sont considérées comme façades frontales, les élévations donnant pour le périmètre extérieur des constructions

Article 117 Zone industrielle – A1

- 1) Ces zones sont destinées aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales, **cette dernière affectation devant avoir une liaison étroite avec des activités industrielles et/ou artisanales, ceci à l'exclusion de toute autre activité commerciale de besoin courant.**
- 2) Constructions autorisées : les industries, les ateliers et les commerces de catégorie A, B et C selon l'art. 101 RCC. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.
- 3) Sont interdits : les ruraux nouveaux et les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une entreprise (maximum un logement de service autorisé par entreprise).
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.
- 5) Il est précisé que certains secteurs de cette zone, notamment Noyeraya et llettes, se situent dans des périmètres de crues et ce jusqu'à l'achèvement des travaux d'assainissement des cours d'eau concernés. Dans l'intervalle, il appartient au requérant de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de se protéger de risques d'inondation des rez-de-chaussée et niveaux inférieurs. De plus, les projets devront être dimensionnés et aménagés de façon à résister aux pressions dynamiques effectives ainsi qu'à la pénétration intempestive de l'eau et des gravats. L'observation de ces mesures est de la seule responsabilité du requérant et/ou du propriétaire de l'immeuble.

Article 118 Zone artisanale - A2

- 1) Cette zone est destinée aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales, **cette dernière affectation devant avoir une liaison étroite avec des activités industrielles et/ou artisanales, ceci à l'exclusion de toute autre activité commerciale de besoin courant.**
- 2) Constructions autorisées : les industries, les ateliers et les commerces de catégorie B et C selon l'art. 101 RCC. Le conseil municipal peut refuser les entreprises jugées inadaptées à la destination de la zone.
- 3) Sont interdits : les ruraux nouveaux et les logements dans la mesure où ils ne sont pas liés à une entreprise (maximum un logement de service autorisé par entreprise).
- 4) Pour les dispositions réglementaires spécifiques, voir le tableau annexé du règlement des zones.

Plans des zones

Parcelles Nos 3159, 5332 et 4857, folio 32, au lieu "Vers le Nant de Choëx", assortir limitation zone R6 et R3, à la situation des limites de propriété des biens-fonds précités.

Parcelles Nos 3471, 5798, 5799 et 5800, folio 19, au lieu-dit "Grand Clos", à classer en zone R6, affectation plus adaptée que celle de la zone A2.

Au sujet du plan des zones, secteur plaine, les parcelles Nos 3159, 5332 et 4857, folio 32, au lieu "Vers le Nant de Choëx", assortir limitation zone R6 et R3, à la situation des limites de propriété des biens-fonds précités.

Parcelles Nos 3471, 5798, 5799 et 5800, folio 19, au lieu-dit "Grand Clos", à classer en zone R6, affectation plus adaptée que celle de la zone A2.

TABLEAU DU REGLEMENT DES ZONES A BATIR													ARTICLE 105 RCCZ			
No COULEUR	CA BRUN FONCE	R9 MAUVE	R8 ROUGE	R7 BRUN	R6 ORANGE	R4 ROSE	R3 ROSE CLAIR	R2 JAUNE	R1 JAUNE CLAIR	M1 BRUN CLAIR	A3 BLEU FONCE	A2 BLEU CLAIR	A1 BLEU			
définition affectation	centre	Zone mixte d'habitation collective dense, commerciale et administrative avec plan de quartier	hab collective A	hab. collective B	hab. collective C	indivd. dense	indivd. plane	indivd. coteau A	indivd. coteau B	indiv. montagne	grands commerces	industrie artisanat	industrie artisanat			
destination habitation	HC 50% - 75 % C, D, D* 25 % - 50%	HC 30 % - 100 % C, D, D*, E, F 0 % - 70%	HC 70% - 100 % D, E, F 0%-30%	HC, HG 80% - 100 % D, E, F 0% - 20 %	HC, HG 80% - 100 % E 0%-20 %	HC, HG 90 % - 100% — 0% - 10%	HG, HI 90% - 100 % — 0% - 10 %	HG, HI 90 % - 100% E 0% - 10 %	HI 90% - 100% E 0% - 10%	HI saisonnier 90% - 100% F 0% - 10%	— sous réserve 4) D* 80% - 100%	— sous réserve 4) B, C 80% - 100%	— A 100 %			
densité indice u occup. au sol	-- --	-- --	1.0 --	0.8 --	0.6 --	0.4 --	0.25 --	0.25 --	0.2 --	0.2 --	7 m3/m2 50%	7 m3/m2 50%	-- 50%			
ordre	contigu 1)	contiguïté possible	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé	dispersé 2)						
profondeur max. bâtiment	13 m. 5)		2)		2)											
alignement	obligatoire	obligatoire	libre	libre *	libre *	libre *	libre *	libre *	libre *	libre *	libre *	Libre *	obligatoire			
coefficient d'espace libre art. 99	art. 50	art. 50	libre	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	non	non	non			
nombre de niveaux	4	6 (max. 7)	5	5	4	3	2	2	2	2						
comble, attique	+ c	+ a ou c	+ a ou c	+ a ou c	+ a ou c	+ a ou c	+ c	+ c	+ c	+ c						
hauteur à la corniche	13	16	16	19 m.	16 m.	13 m.	11 m.	11 m.	11 m.	11 m.	13.50 m.	13.50 m.				
hauteur max. faite	16	19	19 m.	19 m.	16 m.	13 m.	11 m.	11 m.	11 m.	11 m.	13.50 m.	13.50 m.				
distance aux limites :	3 m.	10) 11)	19 m.	19 m.	16 m.	13 m.	11 m.	11 m.	11 m.	11 m.	13.50 m.	13.50 m.				
o minimum	3 m.	3 m. 3)	5 m.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	6 m.	6 m.	6 m.			
o latérales d	1/3 h.	selon plan quartier	1/3 h.	1/3 h.	1/3 h.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	4 m.	6 m.	6 m.	6 m.			
o principales D	2/3 h. + art. 106, ch. 8	selon plan quartier	10 m.	10 m.	10 m.	8 m.	8 m.	7.50 m. 6)	7.50 m. 6)	7.50 m. 6)	4/5 h.	4/5 h.	4/5 h.			
esthétique caractère	existant art. 106						villa	villa / chalet	villa / chalet	villa / chalet 2/3 bois min.						
toit	art. 106/3								2 pans perpendiculaires à la vallée (12)	2 pans perpendiculaires à la vallée (13)						
couverture		plan de quartier obligatoire							35% - 50%	35% - 50%						
PQ PAD u max. 8)			1.2	0.9	0.7	0.5	0.3	0.3	0.25	0.25						
occup. au sol																
degré de sensibilité au bruit	III	III	II	II / III	II	II	II / III	II	II	II	III	III	IV			
											+ 10%	+ 10%	+ 10%			

Remarques :

- 1) ordre dispersé autorisé avec servitudes (art. 57) ou plan d'aménagement spécial
- 2) constructions jumelées ou en bandes autorisées sur la base d'un plan d'aménagement détaillé
- 3) interruptions selon art. 57
- 4) seulement 1 logement lié à l'entreprise
- 5) gallette commerciale au rez autorisée
- 6) sur le coteau, la distance D peut être réduite en fonction de la pente du terrain, à savoir :
 - o au delà de 25 % : 6.50 m
 - o au delà de 50 % : 5.00 m.
- 7) les valeurs supérieures concernent le secteur Est de la zone selon art. 106. al 7
- 8) le bonus n'est pas automatique, voir art. 97
- 9) le DS III est fixé selon le plan annexé au présent tableau (périmètre courbe isophone)
- 10) les distances aux limites ne sont pas prises en compte dans le cas d'une contiguïté ou d'implantation de construction sur alignements prévus par un plan spécial
- 11) les distances entre bâtiments prévus par un plan spécial et bâtiments existants peuvent être inférieures aux limites x 2, sous réserve des règles AEA1.
- 12) Admis toiture secondaire d'une surface n'excédant pas les 2/3 de la surface de la toiture principale
- 13) Admis toiture secondaire d'une surface n'excédant pas le 1/3 de la surface de la toiture principale

- HC = habitations collectives
- HI = habitations individuelles
- HG = habitations groupées
- A = activité fortement gênante
- B = activité moyennement gênante
- C = activité faiblement gênante
- D = activité tertiaire moyennement gênante (commerces)
- D* = activité tertiaire moyennement gênante commerces et services de proximité
- E = activités et services touristiques
- F = attique 3/4 maximum autorisé (art. 92)
- a = comble 3/4 maximum autorisé (art. 92)
- c = le bâtiment est implanté en tenant compte, soit de l'alignement ou de l'art. 53 RCCZ
- * = soit de la distance aux limites

voir art. 101

voir art. 92