**Règlement communal des constructions (RCCZ)**

Modèle proposé aux communes (Etat 22.12.2017)

**Tables des matières**

**Titre 1 Dispositions générales**

**Art. 1 But et contenu**

**Titre 2 Aménagement du territoire** *(Modèle en cours d’élaboration)*

*NB : Actuellement seule la table des matières est disponible pour ce titre. Le modèle est en cours d’élaboration. Pour plus de détails, en particulier sur le type et la dénomination possible des zones, prière de contacter le service du développement territorial.*

**Chapitre 1 Généralités**

1. Liste des plans
2. Options communales de développement

**Chapitre 2 Contenu des plans d’affectation**

1. Plan d’affectation des zones (PAZ)
2. Plan d’aménagement détaillé (PAD)
3. Plan de quartier (PQ)
4. Plan directeur communal (PDi)
5. Type de zones et prescriptions
6. Zones indicatives (zone de dangers, protection des eaux, espaces cours d’eau, etc.)

**Chapitre 3 Equipement**

**Chapitre 4 Alignement, remembrement et modifications de limites**

**Chapitre 5 Réglementation des zones**

**Section 1 Type de zones**

1. Liste des zones
2. Zones à aménager
3. Zones réservées

**Section 2 Zones à bâtir (définition et prescriptions)**

**Section 3 Zones agricoles (définition et prescriptions)**

**Section 4 Zones à protéger (définition et prescriptions)**

**Section 5 Autres zones (définition et prescriptions)**

**Section 6 Zones à titre indicatif**

1. Aire forestière
2. Zones de dangers
3. Zones de protection, périmètre de protection et secteurs de protection des eaux souterraines
4. Espace réservé aux eaux
5. Secteur archéologique
6. Etc.

**Titre 3 Règles sur les constructions**

**Chapitre 1 Généralités**

**Chapitre 2 Prescriptions matérielles**

**Section 1 Règles sur la mesure d’utilisation du sol**

A. Généralités

B. Distances à la limite et aux bâtiments

C. Hauteurs

D. Etages

E. Indices

F. Autres règles sur la mesure d’utilisation du sol

**Section 2 Autres règles**

**Chapitre 3 Autorisation de construire**

**Chapitre 4 Police des constructions**

**Chapitre 5 Dispositions pénales**

**Chapitre 6 Frais et dépens**

**Titre 4 Autres domaines**

**Chapitre 1 Dangers naturels**

**Chapitre 2 Protection du patrimoine bâti**

**Chapitre 3 Protection du paysage, des haies et bosquets**

**Chapitre 4 …**

**Titre 5 Dispositions finales**

**Annexes (parties intégrantes de RCCZ) :** 1. Tableau des prescriptions matérielles / 2. Cahiers des charges / 3. Dangers naturels / 4. Patrimoine bâti / 5. Protection du paysage, bosquets et haies

**Titre 1 Dispositions générales**

**Art. 1 But et contenu**

Le présent règlement vise à fixer les règles d’exécution et les dispositions complémentaires conformément au droit cantonal et fédéral de l’aménagement du territoire et des constructions.

Les annexes au présent règlement (en particulier le tableau des prescriptions matérielles, les cahiers des charges, les règles sur la protection du patrimoine bâti et les prescriptions relatives aux dangers naturels) font partie intégrante du présent règlement.

**Titre 2 Aménagement du territoire (***Modèle en cours d’élaboration)*

*NB : Actuellement, seule la table des matières est disponible pour ce titre. Le modèle est en cours d’élaboration. Pour plus de détails, en particulier sur le type et la dénomination possible des zones, prière de contacter le service du développement territorial.* ***A noter****: les zones doivent être décrites et les prescriptions doivent être fixées dans le présent titre ; en cas de contradiction entre l’annexe 1 et le présent chapitre, ce dernier fait foi.*

**Titre 3 Règles sur les constructions**

**Chapitre 1 Généralités**

**Art. Application du droit cantonal, règles communales et normes**

1 Les dispositions cantonales sur les prescriptions formelles et matérielles s’appliquent directement. L’accord intercantonal sur l’harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) est déterminant lorsque des règles portent sur des notions et méthodes de mesure figurant dans cet accord.

2 Le présent règlement édicte des dispositions d’exécution de la législation cantonale sur les constructions, laquelle prime en tout temps sous réserve du droit fédéral. Il ne peut comporter des règles dérogeant à la législation cantonale que si celle-ci le prévoit expressément.

3 A défaut de prescriptions dans le droit supérieur ou communal, le conseil municipal peut s’inspirer des règles fixées dans des normes techniques d’organismes spécialisés.

**Art. Droits acquis et dérogations**

1 Le régime des droits acquis est réglé par la législation cantonale. Le présent règlement peut prévoir, pour certaines zones d’affectation, qu’un plan d’affectation spécial soit nécessaire pour bénéficier de ce régime.

2 Des dérogations peuvent être accordées conformément à la législation cantonale, en particulier lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d’un voisin ne s'en trouve lésé.

**Chapitre 2 Prescriptions matérielles**

**Section 1 Règles sur la mesure d’utilisation du sol**

**A. Généralités**

**Art. Définitions et droit applicable**

1 Les définitions des prescriptions matérielles sont fixées par la législation cantonale sur les constructions et sont directement applicables.

2 Le présent règlement fixe, dans le titre 2 ci-dessus, des limites, en valeurs absolues, aux prescriptions matérielles applicables pour chaque zone ; l’annexe 1 au présent règlement présente, sous forme de tableau, les différentes limitations pour chaque zone.

3 Sont réservées les possibilités prévues par le droit cantonal de renoncer à l’application d’une prescription matérielle pour une zone donnée ainsi que de déroger à certaines conditions.

4 Les prescriptions cantonales en matière d’énergie s’appliquent, en particulier l’admission sous certaines conditions d’un dépassement de 20 cm lors du calcul de la hauteur totale et des distances.

**B. Distances**

**Art. Distances à la limite et aux bâtiments – Définition et détermination**

1 Les notions des distances à la limite et aux bâtiments sont définies dans la législation cantonale.

2 Une distance à la limite, une distance aux bâtiments et une distance réduite pour les annexes et petites constructions sont en principe fixées pour chaque zone d’affectation dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 du présent règlement.

3 Il peut être renoncé à fixer de telles distances pour chaque type de zones du plan d’affectation, dans la mesure où d’autres prescriptions sont prévues afin d’assurer un aménagement local cohérent ; de plus, par le biais d’un plan d’affectation spécial, il peut être dérogé aux distances fixées au titre 2 ci-dessus et dans l’annexe 1 à des conditions particulières. Cela étant, une renonciation ou une dérogation ne s’applique pas par rapport aux parcelles voisines à ces périmètres ou zones.

4 La distance à la limite peut être modifiée par la constitution d'une servitude sur le fonds voisin, pour autant que la distance entre bâtiments soit respectée. Cette servitude doit être inscrite au registre foncier également en faveur de la commune.

**Art. Alignements et distances aux voies publiques**

1 Les alignements sont définis dans la législation cantonale.

2 Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale. A défaut d’alignements routiers le long des voies communales formellement approuvés, la distance à respecter est de … m du bord de la chaussée ou du trottoir pour les routes ouvertes à la circulation et de … m pour les chemins et pistes cyclables. *OPTION : Le titre 2 ci-dessus ainsi que l’annexe 1 fixent les distances aux routes communales.*

**Art. Réserves de législations spéciales**

Les distances et autres espaces libres définis dans des législations spéciales, en particulier en matière de protection incendie, de forêts ou de protection des eaux, sont réservés.

**C. Hauteurs**

**Art. Définitions et détermination**

1 Les hauteurs sont définies dans la législation cantonale. Si la notion de hauteur de façades est utilisée, elle correspond à celle de l’AIHC. Les lucarnes et autres constructions analogues sont considérées dans le calcul de la hauteur des façades selon les principes suivants : ….

2 La hauteur totale et la hauteur d’excavation sont fixées dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 du présent règlement. Il peut également y être prévu une hauteur totale avec excavation, une hauteur totale cumulée avec excavation ainsi qu’une hauteur de façade.

**D. Etages**

**Art. Définitions et détermination**

1 Les étages sont définis dans la législation cantonale.

2 Un nombre minimal ou maximal d’étages peut être prévu dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 du présent règlement pour chaque type de zone.

3 Options : L’attique ne peut couvrir plus de 2/3 *ou ..%* de la surface brut de l’étage inférieur ; un retrait de ..m au minimum doit exister sur au moins … façades. Le sous-sol ne peut comporter plus de 2/3 *ou…%* de surfaces apparentes.

**E. Indices**

**Art. Surface de terrain déterminante**

La surface de terrain déterminante (STd) servant de base au calcul des indices est définie dans la législation cantonale.

**Art. Indices - Définitions**

1 Les indices suivants sont applicables sur le territoire communal :

* l’indice brut d’utilisation du sol (IBUS)
* l’indice d’occupation du sol (IOS)
* l’indice de masse (IM)
* l’indice de surface verte (Sver)

*OPTION : Seuls les indices suivants s’appliquent sur le territoire communal /// OU Aucun indice n’est fixé sur le territoire communal.*

2 Les indices sont définis dans la législation cantonale.

**Art. Indices - Détermination**

1 Ces indices sont, le cas échéant, fixés dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 du présent règlement pour les zones à bâtir concernées.

2 En cas de renonciation partielle ou totale à fixer un ou plusieurs indices, d’autres prescriptions sont définies afin d’assurer un aménagement local cohérent.

3 Un indice minimal peut être fixé dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 pour chacune des zones à bâtir pour les nouvelles constructions.

**Art. Indices – Majorations, report et transfert**

1 Les majorations sont exhaustivement prévues par le droit cantonal. Les cas suivants sont possibles sur le territoire communal :

1. Plan d’affectation spécial : L’annexe 1 (tableau des prescriptions) ou l’annexe 2 (cahier des charges) prévoit une majoration appropriée de l'indice applicable pour des plans d'affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d'ensemble.
2. Projets de construction dont la consommation d'énergie est inférieure à la norme fixée par les instances cantonales : le requérant peut bénéficier d'une majoration conformément à la législation cantonale sur l'énergie.
3. Bâtiments soumis à la législation sur l’intégration des personnes handicapées : le requérant peut bénéficier d’une majoration de 2 pour cent sur l’IBUS.
4. Bâtiments avec locaux commerciaux en front de rue et contigus à l’espace public : L’annexe 1 fixe, pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration appropriée de l’indice applicable ; une mention fixant l’affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier.
5. Bâtiment de l’hôtellerie : Le requérant peut bénéficier d’une majoration jusqu’à 45 pour cent sur l’indice brut d’utilisation du sol. L’annexe 1 fixe le cas échéant une majoration appropriée pour les autres indices applicables dans la zone concernée.
6. Bâtiments avec places en souterrain pour préserver des surfaces vertes : L’annexe 1 fixe, pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration jusqu’à un maximum de 30 pour cent de l’IBUS.

2 En présence de plusieurs cas de majorations, l’indice majoré se calcule à chaque fois sur la base de l’indice figurant dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1 ou, le cas échéant, sur la base de l’indice majoré pour des plans d’affectations spéciaux. Lorsque des majorations servent à une affectation spécifique, elles ne sauraient être utilisées pour d’autres affectations. La part de majoration de l’indice ne saurait faire l’objet d’un transfert d’indice.

3 Sur requête du propriétaire exproprié, les surfaces cédées pour des raisons d'utilité publique sont prises en compte dans la surface constructible du terrain. La surface cédée prise en considération ne peut représenter plus de 20 pour cent de la surface constructible du terrain.

**Art. Report et transfert d’indices**

Les conditions pour le report et le transfert d’indices sont réglées dans la législation cantonale.

**F. Autres règles sur la mesure d’utilisation du sol**

**Art. Ordre des constructions**

Le titre 2 ci-dessus et l’annexe 1 indiquent, pour chacune des zones à bâtir, si l’ordre contigu s’applique.

***Art. Options : Longueur et largeur***

*La longueur et la largeur sont définies dans l’AIHC. Elles sont fixées dans le titre 2 ci-dessus et dans le titre 2 ci-dessus et à l’annexe 1*

***Art. Options (autres règles en respect du droit supérieur, cf. art. 3 LC)***

**Section 2 Autres règles**

**Art. Généralités**

1 Les autres prescriptions de droit cantonal concernant en particulier les règles sur l’intégration, l’aspect général et environnement, ainsi que les prescriptions techniques s’appliquent.

2 Le titre 2 ci-dessus et l’annexe 1 peuvent fixer des hauteurs maximales de remblai et déblai par rapport au terrain naturel ainsi qu’une hauteur totale maximale pour les murs de soutènement ainsi qu’une pente maximale en pourcent du terrain aménagé.

3 Le titre 2 ci-dessus et l’annexe 1 peuvent prévoir que, lors de la construction d'ensembles de logements, le maître de l'ouvrage peut être contraint par l'autorité compétente de créer des terrains de jeux suffisants pour les enfants; leur affectation peut être garantie par la constitution d'une servitude en faveur de la commune.

4 Les obligations liées aux places de parc sont régies par la législation cantonale sur les routes. En outre, les exigences suivantes s’appliquent :

* Places de parc pour voitures :
	+ Habitation : x places par appartement et x places dès que la surface des appartements dépasse x m2
	+ Restaurant : ….
	+ Hôtel et autres offres de logement : ……
	+ Commerce : …
	+ Commerce : …
* Autres places de stationnement (motos, vélos)

Lorsque des places de parc ne peuvent être fournies, les règles sur la législation cantonale sur les routes s’appliquent ; un montant d’appel en contribution (qui s’élève entre …à …CHF) peut être perçu pour la réalisation de places de parc communes ou l’aménagement de moyens de parcage ou de garages publics.

5 Le titre 2 ci-dessus et l’annexe 1 peuvent prévoir l’obligation de réaliser des places de parc souterraines, dans certaines zones et pour certains types de constructions ou installations.

**Chapitre 3 Autorisation de construire**

**Art. Règles applicables**

1 Les règles relatives à l’autorisation de construire sont fixées par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne :

* la compétence des autorités en matière de droit public des constructions ;
* l’assujettissement à une autorisation de construire, respectivement les régimes particuliers pour les installations solaires et les installations de combustion ;
* les demandes de renseignements ou de décision préalable ;
* le contenu des demandes d’autorisation de construire ainsi que les conditions pour les auteurs de plan ;
* la procédure d’autorisation de construire ;
* la durée de validité des autorisations de construire ;
* les règles sur le début des travaux, leur achèvement ainsi que la modification de projet.

2 Des directives ou des listes de document peuvent être élaborées par la commune afin de faciliter le traitement des demandes d’autorisation de construire.

*3 Option : Dans le respect du droit supérieur, les installations solaires sont soumises à une autorisation de construire dans les zones suivantes :*

* *…. (cf. art. 19 OC)*

*4 Option : En plus des constructions soumises à une autorisation de construire conformément au droit supérieur, les constructions et installations suivantes doivent faire l’objet d’une autorisation de construire :*

* *mur ou clôture d’une hauteur de …*
* *etc. (cf. art. 17 i.i. OC)*

**Chapitre 4 Police des constructions**

**Art. Règles applicables**

Les règles relatives à la police des constructions sont fixées par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne la compétence, la haute surveillance, les tâches, les mesures provisionnelles (arrêt des travaux, interdiction d’utiliser, etc.), la remise en état et l’exécution par substitution.

**Chapitre 5 Dispositions pénales**

**Art. Règles applicables**

Les règles pénales en matière de construction sont fixées par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne les actes punissables et les sanctions pénales, la prescription et les dispositions diverses.

**Chapitre 6 Frais et dépens**

**Art. Frais et dépens dans la procédure d’autorisation de construire**

Les frais et dépens liés à la procédure d’autorisation de construire sont régis par la législation cantonale sur les constructions, en particulier pour ce qui concerne la perception, le sort et l’avance de frais.

Les émoluments perçus par la commune pour ses activités en matière de procédure d’autorisation de construire sont les suivants :

* ……………….. xx CHF
* ……………….. xx CHF

OPTION : Les émoluments pour la procédure d’autorisation de construire fait l’objet d’un règlement séparé adopté par l’assemblée primaire/le conseil général et homologué par le Conseil d’Etat.

**Art. Frais et dépens dans la procédure de police des constructions**

Les frais et dépens liés à la procédure de police des constructions sont régis par la loi cantonale sur la procédure et la juridiction administratives.

**Titre 4 Autres domaines**

**Chapitre 1 Dangers naturels**

**Art. ………..**

**Chapitre 2 Protection du patrimoine bâti**

**Art. …………**

**Chapitre 3 Protection du paysage, des haies et bosquets**

**Art. …………..**

**Chapitre 4 ………**

**Art. ………**

**Titre 5 Dispositions finales**

**Art. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès l’entrée en force de la décision d’homologation rendue par le Conseil d’Etat.

**Approuvé par l’assemblée primaire / le conseil général le …………**

**Homologué par le Conseil d’Etat le ………**

**Annexe 1 Tableau des prescriptions matérielles**

En cas de contradiction, les règles décrites dans le titre 2 sont déterminantes.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Zone A** | **Zone B** | **Etc.** |  |
| **Affectations admises*** **Habitation**
* **Commerces et artisanat**
* **Autres**
 |  |  |  |  |
| **Distances** |  |  |  |  |
| **Hauteurs*** **Totale**
* **D’excavation**
* **Totale avec excavation**
* **Cumulée avec excavation**
 |  |  |  |  |
| **Etages** |  |  |  |  |
| **Indices*** **IBUS**
* **IOS**
* **IM**
* **Sver**

**Majorations*** **…**
* **…**
* **…**
 |  |  |  |  |
| **Ordre des constructions**  |  |  |  |  |
| **Intégration et aspect*** **Matériaux et teintes**
* **Remblai et déblai**
* **Pentes**
* **Mur de soutènement**
 |  |  |  |  |
| **Prescriptions techn.*** **Terrain de jeu**
* **Places de parc**
* **…..**
 |  |  |  |  |

**Annexe 2 Cahier des charges pour les plans d’affectation spéciaux**

**Annexe 3 Dangers naturels**

**Annexe 4 Protection du patrimoine bâti**

**Annexe 5 Protection du paysage, des haies et bosquets**