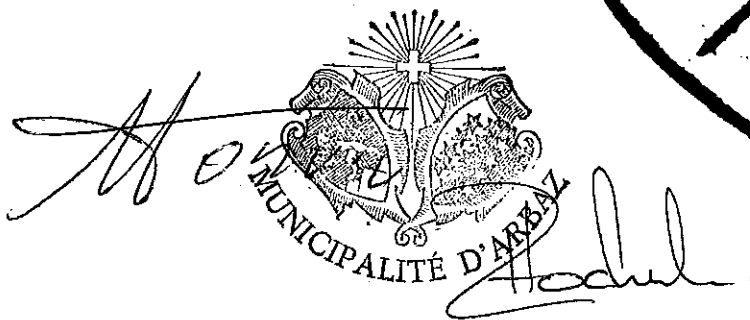


# COMMUNE D' ARBAZ



ARBAZ ET SION  
SEPTEMBRE 1995

REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES



## AMENAGEMENT LOCAL

## TABLE DES MATIERES

	Pages
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES . . . . .</b>	<b>4</b>
1.1. But du règlement . . . . .	4
1.2. Bases légales . . . . .	4
1.3. Organes compétents . . . . .	5
1.4. Rayon d'application . . . . .	5
 <b>2. PROCEDURE ET COMPETENCES . . . . .</b>	 <b>6</b>
2.1. Prescriptions générales . . . . .	6
2.2. Prescriptions particulières . . . . .	6
 <b>3. PLANS DE BASE . . . . .</b>	 <b>9</b>
 <b>4. REGLEMENTS DIVERS . . . . .</b>	 <b>14</b>
4.1. Equipement des terrains . . . . .	14
4.2. Alignements . . . . .	17
4.3. Sécurité et salubrité des constructions . . . . .	19
4.4. Publicité . . . . .	24
 <b>5. REGLEMENT DES ZONES . . . . .</b>	 <b>26</b>
5.1. Appellation des zones . . . . .	26
5.2. Options architecturales . . . . .	27
- Généralités . . . . .	27
- Orientation des bâtiments . . . . .	27
- Toitures, antennes, matériaux et couleurs . . . . .	27
- Entretien des bâtiments et des aménagements extérieurs . . . . .	29
- Dépôt de matériaux à ciel ouvert . . . . .	29
- Site . . . . .	30
- Déboisement . . . . .	30

5.3. Définitions et mesures . . . . .	31
- Distance à la limite . . . . .	31
- Dérogations . . . . .	32
- Distance entre bâtiments . . . . .	33
- Hauteur des façades . . . . .	33
- Indice d'utilisation . . . . .	34
- Surface brute de plancher utile . . . . .	34
- Surface constructible du terrain . . . . .	35
- Surface déjà utilisée . . . . .	35
- Surface minimale construite au sol . . . . .	35
- Augmentation de l'indice . . . . .	36
5.4. Prescriptions particulières aux zones de construction . . . . .	37
- Zones de constructions . . . . .	37
- Zone du centre du village . . . . .	39
- Zone d'épaississement du village . . . . .	44
- Zone extensive des villages 0.6 . . . . .	44
- Zone touristique 0.30 . . . . .	45
- Zone du Gô . . . . .	46
- Zone artisanale . . . . .	51
5.5. Zone spéciales . . . . .	52
- Zone de constructions et d'installations publiques A et B . . . . .	52
- Zone de mayens . . . . .	53
- Zone agricole (pâturages et alpages) . . . . .	57
- Zone agricole protégée . . . . .	59
- Zone à protéger . . . . .	60
- Zone d'extraction et de dépôt des matériaux . . . . .	65
- Zone des pistes de ski . . . . .	66
- Zone de protection des eaux . . . . .	67
- Zone de dangers . . . . .	69
- Aire forestière . . . . .	71
6. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES . . . . .	72
CAHIER DES CHARGES POUR LES PLANS D'AFFECTATION SPECIAUX PRECISES SUR LE PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ECHELLE 1:2'000ème . . . . .	74

## **1. DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1. But du règlement**

#### **Art. 1**

- a) Le présent règlement a pour but d'organiser la construction, afin :
  - 1. d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique,
  - 2. de garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol,
  - 3. d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics,
  - 4. de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêt.
- b) Il définit les droits et les devoirs des citoyens en matière de construction et d'utilisation du sol.

### **1.2. Bases légales**

#### **Art. 2**

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales et cantonales en matière de construction.
- b) Sont réservées les prescriptions fédérales, cantonales et communales en la matière, en particulier de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, de la loi sur la protection de l'environnement, de la loi sur les constructions et de leurs dispositions d'exécution.

### **1.3. Organes compétents**

#### **Art. 3**

- a) Le Conseil communal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application.
- b) Il délivre les permis de construction, sous réserve de celui délivré par les instances cantonales, et le permis d'habiter dès que les conditions sont remplies.
- c) Il veille à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux. Il peut en tout temps visiter et contrôler les chantiers et consulter les plans approuvés.
- d) Il peut déléguer certains de ses pouvoirs d'édilité.
- e) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil communal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle du maître de l'ouvrage et de ses mandataires.

### **1.4. Champ d'application**

#### **Art. 4**

- a) Le règlement des constructions constitue avec le plan de zones la réglementation fondamentale de la commune en matière de construction.
- b) Il est applicable à l'ensemble du territoire communal.

## **2. COMPETENCE ET PROCEDURE**

### **2.1. Prescriptions générales**

#### **Art. 5**

##### **Procédure**

En matière d'autorisation de construire, la compétence, la procédure, l'obligation du permis de construire, la présentation de la demande de permis, le début des travaux ainsi que la validité et la durée de l'autorisation de construire sont régis par la législation cantonale en matière de construction, notamment le décret sur l'autorisation de construire.

#### **Art. 6**

##### **Emoluments**

Les émoluments perçus par la commune seront fixés dans un règlement établi par le Conseil communal.

### **2.2. Prescriptions particulières**

#### **Art. 7**

##### **Utilisation du domaine public**

- a) L'utilisation du domaine public pendant la durée des travaux nécessite une autorisation spéciale de la commune, qui en fixera les modalités, taxes et mesures de sécurité.
- b) Les dispositions cantonales concernant l'utilisation du domaine public cantonal sont réservées.

#### **Art. 8**

##### **Avancement des travaux**

- a) Le maître de l'oeuvre ou son mandant se conformera aux modes et exigences de contrôle mis sur pieds par la commune.
- b) Les services communaux doivent être avisés du commencement et de la fin des travaux, ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit :

1. après la pose du banquetage délimitant l'implantation pour contrôle de celle-ci par le géomètre officiel ainsi que des niveaux de construction avant le début des travaux de construction proprement dits;
  2. après la pose des armatures de l'abri PC, pour contrôle;
  3. lors de tout raccordement au réseau public;
  4. avant l'application des peintures des façades,
- c) Tout changement de propriétaires en cours de construction doit être annoncé.

#### **Art. 9**

##### **Police des constructions**

##### Devoirs de l'autorité communale et police des constructions

- a) Le Conseil communal veillera à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux, et prononcera les contraventions au présent règlement.
- b) La procédure est régie par la législation cantonale en la matière.
- c) Demeurent réservées les dispositions pénales du présent règlement.

#### **Art. 10**

##### **Permis**

- a) Le permis d'habiter est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation / rénovation.
- b) Ce dernier est délivré par le Conseil communal sur demande du propriétaire et après contrôle de la conformité des travaux ou permis de bâtir et paiement de toutes les taxes liées à la mise à l'enquête et autres frais y relatifs.
- c) Un local neuf ou transformé destiné au travail ou à l'habitation ne peut être occupé sans l'obtention d'un permis d'habiter.

- d) La décision relative au permis d'habiter doit intervenir au plus tard dans les dix jours qui suivent la demande du propriétaire.
- e) Le Conseil communal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire.
- f) Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier.
- g) Le raccordement du tableau électrique définitif ne peut être réalisé avant l'octroi du permis d'habiter. Il en va de même avec le raccordement définitif au réseau d'eau potable.



### 3. PLANS DE BASE

#### Art. 11

##### Liste des plans

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

#### Art. 12

##### Plans d'affectation des zones

Le plan d'affectation délimite les zones du territoire communal dont l'utilisation est définie par le présent règlement, notamment :

- a) les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger,
- b) les zones réservées notamment aux constructions et installations publiques, à la pratique des activités sportives et récréatives, à l'extraction et au dépôt des matériaux.

#### Art. 13

##### Plan des réseaux d'équipement

- a) Les plans généraux des réseaux d'équipement sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment routes, eau potable, égouts, eaux pluviales et énergie.
- b) L'aperçu de l'état de l'équipement présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans. L'aperçu est tenu à jour périodiquement et il peut être consulté par chacun (art. 14 LCAT).
- c) Tout raccordement aux réseaux publics doit faire l'objet d'une demande préalable.

- d) Pour le reste, sont applicables les prescriptions cantonales et fédérales en la matière, ainsi que les règlements communaux fixant les modalités de raccordement.
- e) Là où le raccordement aux réseaux des égouts et de l'eau potable est techniquement possible, et sans frais disproportionnés, les particuliers ont l'obligation de s'y raccorder. En ce qui concerne les eaux pluviales, ces dernières seront raccordées dans les bisses existants pour autant que dans ce cas aussi les frais ne seront pas disproportionnés.

#### Art. 14

##### Plan d'alignement

- a) Le plan d'alignement fixe en bordure du domaine public les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction.
- b) Il indique notamment l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques.
- c) Il confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan
- d) Pour le surplus, est applicable la législation cantonale en la matière.

#### Art. 15

##### Plan d'aménagement détaillé

- a) Le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.
- b)
  1. Un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances :
    - par le conseil communal,
    - par les particuliers, sur demande du conseil,
    - par les particuliers, de leur propre initiative.
  2. Avant l'étude approfondie d'un plan d'aménagement détaillé, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'accord de principe du Conseil communal.
- c) Un dossier doit comprendre au minimum :
  1. un plan à l'échelle cadastrale avec indication :
    - du périmètre concerné,
    - du numéro des parcelles et noms des propriétaires intéressés et des voisins,

- des coordonnées,
- des zones d'affectation différenciée,
- de l'assise des mesures spéciales envisagées.

2. un règlement précisant :

- les mesures applicables à l'intérieur du périmètre,
- les étapes de réalisation.

3. un rapport explicatif justifiant :

- les mesures envisagées,
- les relations avec le plan d'aménagement de la commune.

d) Le plan d'aménagement détaillé est soumis à la procédure selon l'article 12, alinéa 4, de la LCAT.

**Art. 16**

**Plan de quartier**

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

- d) Il contient les pièces suivantes à présenter au minimum en trois exemplaires :
1. Plan de situation établi à l'échelle du plan cadastral, comportant le numéro des parcelles voisines et intéressées avec le nom des propriétaires, les coordonnées et le périmètre exact du plan de quartier.
  2. Plan de situation avec implantation cotée des bâtiments entre eux ainsi qu'aux limites.
  3. Plan des circulations (automobile et piétonne), des parcs en surface et des aménagements extérieurs.
  4. Plan d'infrastructures (eau, égouts, eaux pluviales, électricité).
  5. Plan des étapes de réalisation.
  6. Esquisse de l'architecture envisagée (vue générale).
  7. Schéma coté des gabarits de chaque type de construction envisagée (plan + coupe) avec indication de l'affectation des surfaces.
  8. Les coupes générales du projet, nécessaires à la compréhension du projet.
  9. L'accord écrit des propriétaires inclus dans le plan de quartier.
  10. Un rapport explicatif précisant la relation du plan de quartier avec l'aménagement local.
  11. Un rapport technique sur les infrastructures.
  12. Une notice de calcul de l'indice d'utilisation du sol.
  13. Règlement définissant toutes les caractéristiques du quartier ainsi que les prescriptions concernant l'indice d'utilisation du sol, la circulation, l'hygiène, l'architecture et éventuellement les délais d'exécution.
  14. Eventuellement une maquette.

- e) L'établissement d'un plan de quartier requiert l'accord préalable du Conseil communal. Les frais y relatifs sont pris en charge par l'ensemble des propriétaires, au prorata de leurs surfaces, pondérées par l'indice. En cas de désaccord sur la répartition des frais, la commune procède par appel en plus-value.

#### **Art. 17**

#### **Plans de remembrement**

- a) Le remembrement de terrains consiste en la mise en commun de biens-fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et d'autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre pour l'ensemble des propriétaires une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.
- b) A cet égard, il est fait référence à la législation cantonale en la matière, notamment au décret du 16 novembre 1989 concernant le remembrement et la rectification des limites.

## **4. REGLEMENTS DIVERS**

### **4.1. Equipement des terrains**

#### **Art. 18**

##### **Equipement des terrains**

- a) Toute construction nouvelle projetée en zone à bâtir doit être érigée sur un terrain équipé.
- b) Un terrain est considéré comme équipé :
  - 1. si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à la satisfaction de droit;
  - 2. si le raccordement aux réseaux d'égouts communaux est possible (pour toute la zone à bâtir : 200 m., sauf pour Le Gô : 100 m.), ou, à défaut, si une installation privée permet de traiter irrécusablement les eaux usées conformément aux dispositions légales en la matière ou aux instructions du Service du génie sanitaire;
- c) L'équipement des zones à bâtir est réglé par l'aperçu de l'état de l'équipement.

Les zones à bâtir sont classées, selon l'état de leur équipement, en :

- terrains propres à la construction (terrains équipés)
- terrains propres à la construction dans les 5 ans (terrains à équiper dans les 5 ans)
- autres terrains (terrains à équiper ultérieurement).

Dans les secteurs qu'il est prévu d'équiper dans les 5 ans, la commune prend à sa charge les frais d'équipement sous réserve de la perception des contributions des propriétaires fonciers.

#### **Art. 19**

##### **Taxe de raccordement**

Pour le raccordement aux réseaux communaux d'eau et d'égout, pour le ramassage des ordures ménagères, pour le dépôt de matériaux à la décharge communale, le Conseil communal perçoit une taxe, selon le règlement adopté par l'assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat.

#### **Art. 20**

##### **Voies et chemins privés**

Pour la construction, l'entretien et la reprise par la Commune des voies et chemins privés, sont applicables les dispositions prévues à cet effet par la loi sur les routes du 02.10.1991.

**Art. 21****Chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre**

- a) Les réseaux figurent sur le plan des chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre approuvés par le Département de l'environnement et de l'aménagement du territoire.
- b) Ils comprennent :
  - 1. les chemins pour piétons situés en règle générale à l'intérieur des agglomérations,
  - 2. les chemins de randonnée pédestre situés en règle générale à l'extérieur des agglomérations.
- c) La commune est chargée de l'aménagement, de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux.
- d) Toutes modifications et mesures de remplacement seront examinées par la commune et/ou le canton et suivront la procédure conformément aux dispositions légales cantonales.
- e) 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. 22****Places de parc**

- a) Pour chaque nouvelle construction, de même que pour chaque transformation importante ou changement d'affectation important, il faut prévoir un nombre de places de parc, couvertes ou non, sur le domaine privé. Elles doivent assurer le parage des véhicules du propriétaire et ceux de ses clients ou visiteurs.
- b)
  - 1. Habitation
    - 1 place de parc minimale par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable
  - 2. Bureau
    - 2 places de parc pour 40 m<sup>2</sup> de surface habitable
    - 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup>
  - 3. Commerce
    - 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de vente (sans les dépôts)

#### 4. Hôtel

1 place par chambre

#### 5. Café-restaurant

1 place pour 4 places de consommateurs. Les places extérieures en terrasse n'entrent pas en considération.

- c) Pour tous les cas non cités au présent article, sont applicables les lignes directrices de l'Union Suisse des Professionnels de la route.
- d) Si en raison de circonstances locales ou de coût disproportionné, l'établissement des places de parc n'est pas concevable, il existe une possibilité de contribution de remplacement
- e) Outre les dispositions de cet article, le règlement communal des places de stationnement fixe les prescriptions relatives aux obligations, affectation, situation et géométrie des places de parc, ainsi que le montant des contributions de remplacement.



## 4.2. Alignements

### Art. 23

#### Retrait d'alignement

La zone grevée d'une servitude de non bâtir indiquée sur le plan d'alignement en bordure du domaine public reste propriété des riverains.

### Art. 24

#### Implantation

- a) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire. Les distances minimales entre les bâtiments exigées par la police du feu doivent être respectées.
- b) Distance de l'axe des routes : selon les plans d'alignements.
- c) Demeurent réservées les dispositions dérogatoires relatives à la conservation du vieux village.

### Art. 25

#### Empiètement sur l'alignement

- a) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé sans autorisation spéciale du Conseil communal.
- b) L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit d'une manière quelconque à l'exécution du plan d'alignement. Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir par le Conseil communal, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre Foncier, aux frais du propriétaire et en faveur de la commune.
- c) Au rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm la ligne fixée par l'alignement.
- d) Les avants-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations peuvent dépasser au maximum de 1.80 m. la ligne fixée par l'alignement, pour autant que la distance à la limite soit supérieure au minimum de celle exigée par la Police du feu (dans ce cas, le maximum est de 1.50 m.). En aucun cas, ils ne pourront empiéter sur la chaussée. La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3.50 m.

- e) Les marquises de magasin peuvent dépasser au maximum de 2 m. la ligne fixée par l'alignement, pour autant que la distance à la limite soit supérieure au minimum de celle exigée par la police du feu. Dans ce cas, le maximum est de 1.50 m. En aucun cas, elles ne pourront empiéter sur la chaussée. La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3.00 m.
- f) Les tentes des commerces sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2.10 m. du niveau du trottoir.
- g) Les alignements, ainsi que les prescriptions subsidiaires sont également obligatoires pour les constructions en-dessous du niveau du sol.
- h) Demeurent réservées les dispositions dérogatoires relatives à la conservation du vieux-village.

#### 4.3. Sécurité et salubrité des constructions

##### Art. 26

###### Constructions dangereuses et insalubres

- a) Les constructions doivent être conçues, édifiées et maintenues dans un état tel qu'elles ne présentent aucun danger pour les occupants ou le public.
- b) Lorsqu'une construction ou une partie de construction menace ruine, ou compromet la sécurité des occupants ou du public, lorsqu'elle présente un danger pour l'hygiène et la salubrité, le Conseil communal peut sommer le propriétaire de la démolir ou de la restaurer, et de prendre toute mesure qu'il jugera nécessaire.

##### Art. 27

###### Accès sur la voie publique et places privées. Assainissement des ilots

- a) Le Conseil communal peut s'opposer à la construction d'un garage ou autre bâtiment dont l'accès sur la voie publique communale présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation.
- b) Le Conseil communal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction, ou autres, qui seraient contraires à la sécurité. En vue d'assainir ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le Conseil communal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer à la démolition partielle ou totale de bâtiments, murs de clôtures, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.

##### Art. 28

###### Chantiers

- a) Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être signalés et, si nécessaire, fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil communal et, le cas échéant, par l'autorité compétente de l'Administration cantonale.
- b) Toutes les mesures seront prises aux frais du propriétaire pour assurer la sécurité du public et du trafic, pour assurer d'autre part la propreté de la chaussée, pour éviter le dégagement de poussière et de bruit.

**Art. 29****Locaux ouverts  
au public**

Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, l'aération, 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.

**Art. 30****Neige et eaux  
pluviales**

- a) Toutes mesures doivent être prises pour éviter des glissements de neige dangereux sur les toits.
- b) Le déversement des eaux pluviales sur la voie et places publiques est interdit.

**Art. 31****Accès au toit**

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

**Art. 32****Protection  
contre le feu**

- a) Les prescriptions cantonales de la législation sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels doivent être observées.
- b) En matière d'alignement à la lisière de la forêt, la distance entre la construction et la lisière doit être de 10 m. au minimum, sauf dérogation délivrée par la Commission cantonale des constructions, sur préavis du Service du feu, de la Protection civile et du Service des forêts et du paysage.
- c) Le fauchage et l'entretien des prés est obligatoire. Le conseil communal établit des prescriptions concernant l'entretien et le fauchage sur le territoire communal.

## Art. 33

**Prescriptions  
pour les locaux  
d'habitation**a) Salubrité

1. Toute pièce devant servir à l'habitation doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée et éclairée directement de l'extérieur.
2. Le conseil communal recommande les minima suivants pour toute pièce habitable :
  - une surface de 4 m<sup>2</sup> au minimum par pièce habitable
  - un vide d'étage de 2.30 au minimum
3. Le plancher des nouvelles constructions doit être séparé du terrain par un vide d'air convenablement ventilé ou par un dispositif équivalent.

b) Isolation

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

c) Installations techniques

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

d) Installations sanitaires

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

e) Economie d'énergies

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

- le règlement du 4 mars 1992 de la loi cantonale sur les économies d'énergies du 11 mars 1987 (mesures d'économies d'énergies dans le domaine du bâtiment),
- le décret du 2 octobre 1992 déclarant applicable sur le territoire des communes sans réglementation propre le règlement cantonal sur les économies d'énergies en exécution de l'article 24, alinéa 1 de la loi du 11 mars 1987 sur les économies d'énergies (mesures d'économies d'énergies dans le domaine du bâtiment).

**Art. 34**

**Ecuries**

Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- a) Former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation dont ils seront séparés par des murs pleins, sous réserve des communications autorisées par la loi.
- b) Etre aménagés rationnellement, convenablement éclairés, aérés et pourvus de canaux de ventilation dont la section sera proportionnée à l'importance du local et au nombre de têtes de bétail. La surface des fenêtres, qui seront toujours ouvrantes, sera d'au moins 0.20 m<sup>2</sup> par tête de bétail.
- c) Ne causer par leur aspect, leurs odeurs, leur manque d'hygiène, aucune gêne pour le voisinage.

**Art. 35****Fosses et  
fumières**

A l'intérieur des zones à bâtir, tout nouveau dépôt de fumier ou autres substances en décomposition doit être établi à une distance d'au moins 10.00 m. des habitations ou locaux de travail, à 6.00 m. au minimum du fonds voisin, ainsi qu'à une distance suffisante pour empêcher, en toute saison, l'écoulement du purin dans les rues. Demeurent réservées les dispositions cantonales en matière de protection des eaux.

#### 4.4. Publicité

##### Art. 36

##### Emplacement d'affichage

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

##### Art. 37

##### Enseignes

Toutes les enseignes commerciales ou autres, toutes les modifications d'installations existantes sur voies publiques ou privées, doivent satisfaire aux dispositions de la loi sur la circulation routière et ses ordonnances d'exécution, ainsi qu'aux règles de l'esthétique. Elles sont subordonnées à l'autorisation du Conseil communal et à celle de l'autorité cantonale compétente.

##### Art. 38

##### Entretien des enseignes

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

##### Art. 39

##### Exemption d'autorisation

Seules sont admises sans formalité les plaques professionnelles et personnelles ne dépassant pas 650 cm<sup>2</sup> de surface. Lorsque plus de 2 plaques sont prévues par entrée, elles seront de forme et de dimension semblables et groupées par panneaux.

##### Art. 40

##### Panneaux de chantier

L'autorisation pour la pose de panneaux de chantier est accordée pour la durée des travaux, ainsi que pour les six mois qui suivent l'octroi du permis d'habiter. La durée totale de l'autorisation est limitée à deux ans.



**Art. 41****Panneaux pour  
la vente de  
biens immobiliers**

- a) La pose de panneaux pour la vente de biens immobiliers est soumise à l'octroi d'une autorisation communale.
- b) Les dimensions des panneaux ne dépasseront pas 70 x 70 cm.
- c) La pose de panneaux n'est pas autorisée à l'intérieur du vieux village et dans la zone d'épaississement du village.
- d) La pose de panneaux signalant la remise en vente d'appartements ou de chalets doivent faire l'objet d'une requête écrite auprès de l'autorité communale. L'autorisation délivrée est limitée à six mois.

**Art. 42****Plaques  
d'identification  
des constructions  
dans les zones  
extensive et  
touristique**

Les plaques d'identification des constructions dans la zone touristique devront être apposées de façon visible depuis la route si possible, à proximité de l'entrée principale de la construction.

## **5. REGLEMENT DES ZONES**

### **5.1. Appellation des zones**

#### **Art. 43**

#### **Types de zones**

Le territoire communal comprend les types de zones suivants :

a) Les zones de constructions :

1. Zone du centre du village
2. Zone d'épaississement du village
3. Zone extensive du village 0.60
4. Zone touristique 0.30
5. Zone du Gô 0.20
6. Zone artisanale

b) Les autres zones :

7. Zone de constructions et d'installations publiques A et B
8. Zone des mayens
9. Zone agricole
10. Zone agricole protégée
11. Zones à protéger
12. Zone d'extraction et de dépôt de matériaux
13. Zone de pistes de ski

et à titre indicatif :

14. Zone de protection des eaux
15. Zone de dangers
16. Aire forestière

## 5.2. Options architecturales

### Art. 44

#### Généralités

- a) Les constructions doivent présenter un aspect architectural s'harmonisant aux constructions environnantes et au site. Le Conseil communal a le droit de s'opposer à toute construction 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.
- b) En ce qui concerne la zone artisanale, les options architecturales applicables à cette zone sont à définir de cas en cas par l'autorité communale après avoir entendu les intéressés
- c) Les garages enterrés, de par leur nature, ne sont pas soumis aux gabarits de la zone.

### Art. 45

#### Orientation des bâtiments

- a) En règle générale, le faite sera perpendiculaire aux courbes de niveau dans la zone touristique.
- b) Dans les autres zones, les bâtiments doivent en principe se conformer à l'orientation générale du quartier.

### Art. 46

#### Toitures, antennes, matériaux et couleurs

- a) Pentes des toits
  - 1. Sauf indication contraire précisée dans le présent RCC, les toitures seront à 2 pans, pente comprise entre 35 et 50 %, les pans inversés étant interdits.
  - 2. Seules des exceptions peuvent être admises dans la zone extensive du village 0.60, où la toiture à 4 pans peut être admise pour des constructions ne dépassant pas 3.50 m. de haut (égal à construction en rez-de-chaussée).
  - 3. Des exceptions peuvent aussi être faites pour la zone artisanale, où les prescriptions réglementaires concernant la forme des toitures seront à définir de cas en cas par l'autorité communale.

4. Les superstructures, cheminées, cages d'escaliers, d'ascenseur, de ventilation, etc., seront groupées et réduites au strict nécessaire. Elles seront traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.

b) Nature de la couverture

Dalles du pays, ardoises artificielles grises ou noires, tuiles ciment grises ou noires, tuiles vieilles.

c) Lucarnes

Les lucarnes de dimensions restreintes sont autorisées, pour autant qu'elles soient adaptées à l'architecture du bâtiment d'une part, et d'autre part au caractère du quartier.

d) Antennes

Toute antenne extérieure dépassant le gabarit de la toiture est interdite. Toute antenne parabolique autorisée sera de couleur intégrée au bâtiment.

e) Matériaux et couleurs

1. De façon générale, et pour toutes les zones sauf les exceptions prescrites ci-dessous concernant les greniers et les raccards, les constructions nouvelles et les transformations doivent s'adapter aux constructions voisines existantes.
2. En ce qui concerne la zone touristique, la construction de chalets selon le type traditionnel est exigée et elle est recommandée dans les autres zones. Les 2/3 de la surface totale des façades seront boisées. Les contrefaçons de formes et de matériaux, de même que toute polychromie des façades, ne sont pas admises.
3. Les matériaux et couleurs seront intégrés aux constructions voisines.

**Art. 47****Entretien des  
bâtiments et des  
aménagements  
extérieurs**

- a) Les façades, clôtures et abords des bâtiments doivent être maintenus en bon état. Le Conseil communal peut ordonner les réparations nécessaires aux frais du propriétaire négligeant, après sommation par lettre recommandée.
- b) Le Conseil communal peut ordonner, aux frais du propriétaire, la remise en état ou la démolition des bâtiments et autres ouvrages dont le délabrement nuit à l'aspect d'un site ou d'une localité ou qui représente un danger.

**Art. 48****Dépôt de  
matériaux à  
ciel ouvert**

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

**Art. 49****Site**

- a) Les constructions et les enseignes, les murs de soutènement et les terrasses, ainsi que tous les ouvrages de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site sont interdits.
- b) Les distributions électriques et téléphoniques à l'intérieur de la zone à bâtir seront réalisées en souterrain.

**Art. 50****Déboisement**

Tout déboisement est soumis pour autorisation à l'Inspection cantonale des forêts.

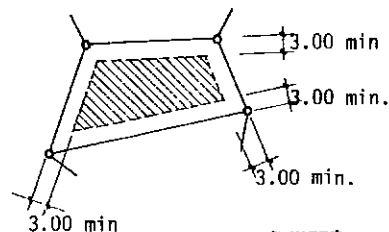
### 5.3. Définitions et mesures

#### Art. 51

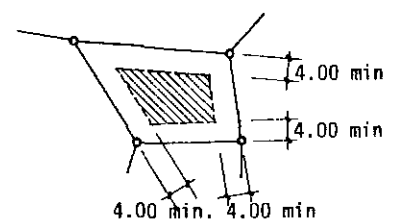
##### Distance à la limite


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

Exemples : Zones 1/2/5 :  
1/3 de la ht. de la façade  
min. 3.00 m.



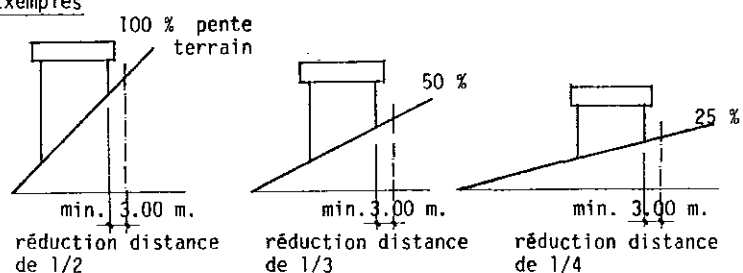
Zones 3/4 :  
1/2 de la ht. de la façade  
min. 4.00 m.



 =  
plages d'implantation

- c) 1. La distance amont du bâtiment à la limite peut être réduite
  - de 1/4 sur des pentes de plus de 25 %
  - de 1/3 sur des pentes de plus de 50 %
  - de 1/2 sur des pentes de plus de 100 %.
2. La pente déterminante du terrain est la moyenne des pentes mesurées sur le terrain naturel le long des façades opposées parallèles à la ligne de pente.

Exemples



- d) Cependant, la distance minimale sera au moins égale au 1/3 de la hauteur de la façade correspondante, mais au minimum de 3.00 mètres

- e) Les parties de bâtiments ou annexes situées totalement en-dessous du niveau de la chaussée et en-dessous du niveau du terrain naturel peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. Elles seront engazonnées, pavées ou recouvertes de macadam si elles se situent en bordure d'une voie publique.
- f) Les balcons ou autres constructions similaires dont la longueur totale par étage excède le 1/3 de la longueur de la façade, ne sont pris en considération que si leur avancement excède 1.50. Il en va de même avec les avant-toits.

#### Art. 52

#### Dérogations

- a) Toutes les nouvelles constructions doivent respecter les distances aux limites. Le Conseil communal peut cependant autoriser des distances plus courtes :
  - 1. lorsque l'article 53 est respecté,
  - 2. lorsque la construction se situe en bordure d'une route ou chemin existant et que sa réalisation n'entrave pas une amélioration future des voies d'accès; le problème sera réglé de cas en cas,
  - 3. lorsque deux garages sont construits à cheval sur une limite de parcelle pour autant que l'architecture des garages soit identique,
  - 4. lorsque la construction se situe sur un alignement légal.
- b) Dans les trois premiers cas, une servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.
- c) En cas de construction de gloriette, cabanon de jardin ou abri couvert ne dépassant pas 30 m<sup>3</sup>, la distance à la construction principale sera de 10.00 m. au maximum.
- d) Toute dérogation au présent article est régie par l'article 45 de la Loi du 18.11.77 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels.
- e) La construction d'un garage, d'un grenier ou d'un raccord à proximité d'une habitation peut être autorisée, même si la surface construite au sol est inférieure à 42 m<sup>2</sup>.



## Art. 53

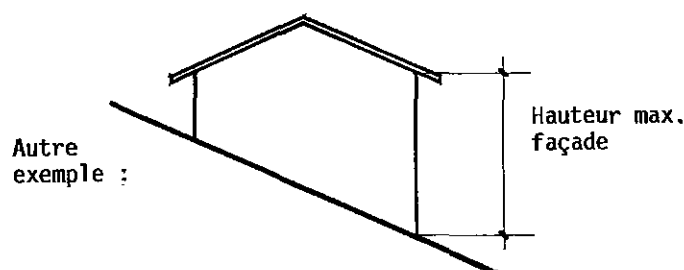
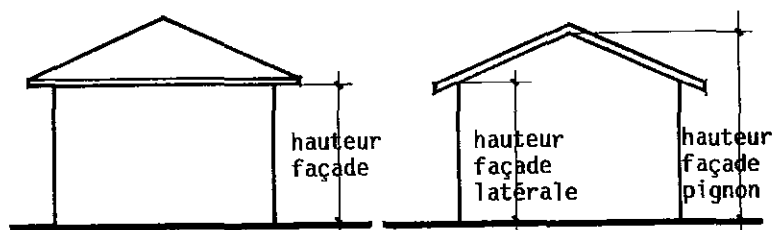
**Distance entre bâtiments**

- a) La distance entre bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades.
- b) Pour des constructions érigées sur un même fonds, elle ne peut être inférieure au double de la distance prescrite à la limite de propriété.
- c) En cas de réalisation de plan de quartier ou de structuration, les distances entre bâtiments seront définies par la Loi sur la police du feu.

## Art. 54

**Hauteur des façades**

- a) La hauteur des façades se mesure pour tous les points de chaque façade, du point le plus bas du sol naturel ou du sol aménagé, si celui-ci est plus bas que le sol naturel, jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne de toiture.



- b) Pour des terrains de plus de 50 % de pente, la hauteur maximale de la façade avale pourra être augmentée de 10 % par rapport à la hauteur maximale prescrite pour la zone.
- c) Les excavations permettant l'accès aux garages ou à d'autres locaux de service ne sont pas prises en considération dans le calcul de la hauteur des façades, pour autant que leur largeur n'excède pas 5 m. par bâtiment.

# Art. 55

## Indice d'utilisation

- a) L'indice d'utilisation est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.
- b) 
$$u = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$
  
= indice d'utilisation

# Art. 56

## Surface brute de plancher utile

- a) La surface brute de plancher utile ou utilisable se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. Dans les combles entre en considération la surface comprise à l'intérieur d'une embauchature égale ou supérieure à 1.40 m.
- b) N'entrent toutefois pas en considération :

Toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation, le travail ou les loisirs, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs, les carotzets et les buanderies des logements; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés ou non utilisables pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs communs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, les portiques d'entrée ouverts ou fermés pour autant qu'ils ne servent pas de coursive; les abris de protection civile.

- c) Pour les commerces et les hôtels, n'entrent en outre pas en considération :

Les salles de sports, les piscines et leurs dégagements, les dépôts d'hôtels, de restaurants, ainsi que les caves de ces derniers hôtels-restaurants, les dépôts de magasins, pour autant qu'ils ne dépassent pas la moitié de la surface utile du magasin, du restaurant ou de la partie de l'hôtel concerné, bien que ces dépôts soient situés au même niveau que le magasin, la partie de l'hôtel ou le restaurant.

**Art. 57**

**Surface  
constructible  
du terrain**

- a) La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrains faisant l'objet du permis de construire.
- b) N'entrent toutefois pas en considération :

Les surfaces publiques des rues, des accès et des trottoirs nécessaires au raccordement, les surfaces destinées au trafic et définies par des projets pour lesquelles la procédure légale est engagée ou achevée, les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou plan de quartier.

- c) Toutefois, le ou les propriétaires de parcelles sur lesquelles la commune exproprie une surface destinée à des aménagements gazonnés, tels que parc, jardin, terrain de sports, bénéficient d'un calcul de surface tel que la parcelle entière compte dans le calcul de l'indice, pour autant que le ou les propriétaires cèdent leurs terrains à la commune au 1/3 de la valeur vénale, et pour autant que la surface expropriée ne représente pas plus du 1/3 de la surface nécessaire pour obtenir l'indice d'utilisation prévu, et à condition que toutes les autres prescriptions réglementaires soient respectées.

**Art. 58**

**Surface déjà  
utilisée**

Les surfaces minimales des terrains ayant déjà servi à la détermination des distances ou du coefficient d'utilisation du sol pour une construction, ne pourront être utilisées à ces mêmes fins pour une autre construction, même après aliénation ou partage. A ces fins, une restriction de droit public sera constituée à charge de la parcelle et au profit de la commune sur la surface ayant déjà servi au calcul du coefficient d'utilisation du sol. La commune tiendra un cadastre à cet effet.

**Art. 59**

**Surface minimale  
construite au  
sol**

La surface minimale construite au sol sera de 42 m<sup>2</sup> par construction ou par unité de construction pour les zones extensives et touristiques.

**Art. 60****Augmentation de  
l'indice**

Lors de l'établissement d'un plan de quartier, pour une surface minimale déterminée dans le cadre de chaque zone, une augmentation de l'indice de 35 % peut être tolérée, à condition que l'établissement de ce plan améliore les conditions d'habitation du quartier. En ce qui concerne les plans d'aménagement détaillés, cette augmentation sera de 30 %.

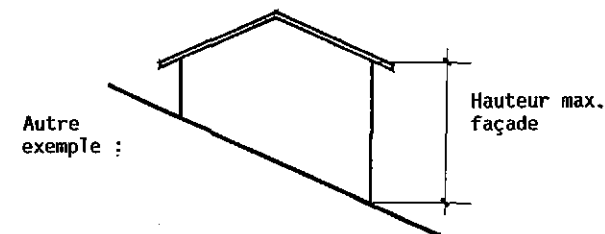
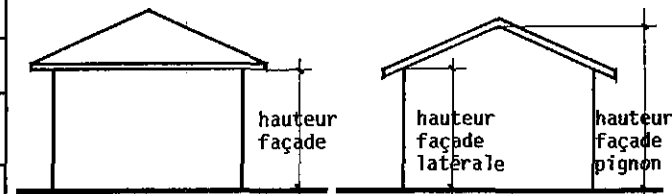
#### 5.4. Prescriptions particulières aux zones de construction.

##### Art. 61

##### Zones de construction

- a) Les zones de construction comprennent :
1. Zone du centre du village
  2. Zone d'épaississement du village
  3. Zone extensive du village 0.60
  4. Zone touristique 0.30
  5. Zone du Gô 0.20
  6. Zone artisanale
- b) L'ordre des constructions, les destinations, les hauteurs, les densités, les distances, les surfaces requises pour l'établissement des plans d'aménagement détaillé et de quartier et les degrés de sensibilité OPB sont réglés selon le règlement de zones ci-après qui fait partie intégrante du présent règlement (voir tableau du règlement de zones ci-après).

		1	2	3	4	5	6	Remarques
1. APPELLATION DES ZONES		Centre du village ④	Epaississement du village	Extensive du village 0.60	Touristique 0.30	Le G6	Artisanale 0.80	① Les émissions artisanales de bruit ne doivent pas être gênantes pour le voisinage et elles doivent respecter les limites LPE/OPB de la zone. ② Voir remarques particulières à chaque zone ③ Voir remarques générales dans "définitions et mesures" ④ Voir art. 82 pour la zone du centre du village. ⑤ Voir art. 66 lettre a) chiffre 2. ⑥ En aval de la route cantonale Grimsuat - Arbez
2. ORDRE DES CONSTRUCTION		dispersé ②	dispersé ②	dispersé ②	dispersé ②	Voir dans le présent R.C.C. les prescriptions particulières pour tout le secteur du G6	dispersé ②	
3. DESTINATION	Habitat	collectif / individuel	collectif / individuel	collectif / individuel	collectif / individuel		②	
	Commerces, hôtels, cafés, restaurant	oui	oui	oui	oui		non	
	Ateliers artisanaux	oui ①	oui ①	oui ①	oui ①		oui	
	Agriculture industrielle (étables communautaires, porcherie industr. etc.)	exclue	exclue	exclue	exclue		exclue	
4. HAUTEURS	maximales des façades	11.00 m.	11.00 m.	12.50 m.	9.50 m.		② - ③	
	Pans	2 pans	2 pans	2/4 pans ⑤	2 pans		② - ③	
	Toit plat	non	non	non	non		③	
5. DENSITE		---	---	0.60	0.30		0.80	
6. SURFACE MINIMALE DU TERRAIN		---	---	---	500 m2 par construction ou unité de construction		---	
7. DISTANCES A LA LIMITE	par rapport à la hauteur de la façade	1/3 h.	1/3 h.	1/2 h.	1/2 h.	Voir dans le présent R.C.C. les prescriptions particulières pour tout le secteur du G6	1/3 h.	
	minimale	3.00 m.	3.00 m.	4.00 m.	4.00 m.		4.00 m.	
8. GABARITS	Constructions accolées	②	②	②	②		②	
	Rapport hauteur/largeur faces pignon	---	---	$H \leq \text{largeur face pignon}$	$H \leq \text{largeur face pignon}$		---	
	Largeur maximale de la face pignon	---	18.00 m. ⑥	22.00 m.	20.00 m.		---	
9. PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE OU/ET PLAN DE QUARTIER	Surface minimale	---	---	3'000 m2	5'000 m2		5'000 m2	
10. DEGRES DE SENSIBILITE OPB		2	2	2	2		3	



## ZONE 1

## Art. 62

Zone du centre  
du villagea) Définition

1. Encouragement d'un développement harmonieux de la région construite. L'aspect de petites propriétés, dû au fort morcellement de la zone et donné par la contiguïté de bâtiments de hauteurs différentes, doit être sauvegardé.
2. La transformation, l'agrandissement, le changement d'affectation de la plupart des constructions existantes, qu'elles soient habitées ou pas, sont souhaités.
3. Les possibilités d'entretien, de transformation, d'agrandissement, de changement d'affectation et de reconstruction sont fixées par le plan de zones No 3 de la commune et intitulées "Inventaire des villages, plan de zones No 3".

b) Domaine d'application

Cette zone groupe les constructions contenues à l'intérieur du périmètre du vieux-village situé sur le territoire de la commune d'Arbaz, de même que tous les greniers et raccards sis sur le territoire communal en dehors de la présente zone.

c) Classification

Le plan d'inventaire détermine pour chaque construction sise à l'intérieur du périmètre des vieux-villages la classification assortie des prescriptions suivantes :

1. Assainissement :

L'état actuel de la construction peut être éventuellement maintenu, mais uniquement dans le cas d'un entretien ordinaire de la construction. La démolition est souhaitable :

- soit par suite d'une expropriation, conformément à la législation en la matière,
- soit par suite d'un danger qu'elle pourrait représenter,
- soit par suite d'un désir d'amélioration du quartier,
- soit par suite du désir du ou des propriétaires.

La construction après démolition n'est possible qu'avec le respect des distances réglementaires.

2. Construction habitée ou non, transformation, changement d'affectation, démolition et reconstruction sans les distances réglementaires de la police du feu et de l'alignement :

En cas de reconstruction, le gabarit et la typologie du bâtiment doivent être maintenus, notamment en ce qui concerne les constructions agricoles. Seule une augmentation de gabarit de 40 cm en hauteur pourra être admise, pour permettre la mise en place d'une isolation supérieure de la toiture. En ce qui concerne les transformations autorisées des greniers et raccards, la partie maçonnerie peut être surélevée de telle manière à ce qu'elle devienne habitable. Les dérogations prévues dans le plan d'inventaire des villages sont du ressort du Conseil communal. Pour le surplus, les prescriptions du chiffre 5 ci-dessous, intitulé "protection des monuments culturels (patrimoine architectural et intégration au site)", sont applicables à cette rubrique.

3. Construction maintenue dans son état actuel, possibilité de transformation, de démolition ou de reconstruction avec les distances réglementaires de la police du feu et de l'alignement :

Dans ce cas, un entretien et une transformation mineure d'un bâtiment sont autorisés. Cependant, tout agrandissement, démolition et reconstruction nécessitent obligatoirement les distances réglementaires de la police du feu.

4. Monuments historiques :

Les greniers, raccards et tout autre bâtiment mentionné sur le plan de zone annexé au présent règlement et classé sous la numérotation 4, sont à considérer comme des monuments historiques et ne pourront en aucun cas changer d'affectation ou être transformés.

L'église d'Arbaz, le four à chaud et les moulins, même s'ils sont situés en dehors du périmètre du vieux village, font partie des monuments historiques.

5. Protection des monuments culturels (patrimoine architectural et intégration au site)

Les bâtiments désignés sous rubrique "patrimoine architectural" et "intégration au site" sont des monuments culturels au sens de l'article 23 c) de la LCAT. Ils demandent, par leur valeur architecturale, artistique, historique ou scientifique, des mesures de protection appropriées en vue de la conservation de leur substance ancienne et de la sauvegarde de leur authenticité.

Ils sont soumis à la loi du 28 novembre 1906 concernant la conservation des objets d'art et des monuments historiques.



- Patrimoine architectural

L'autorité communale est appelée à faire parvenir tout projet affectant leur environnement immédiat (demande de permis de construire, de transformer, etc.) pour préavis à l'office des monuments historiques à Sion. Ils ne peuvent être transformés ou démolis sans l'accord de l'administration communale, voire de l'office des monuments historiques.

- Intégration au site

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

- Dans tous les cas cités ci-dessus, l'administration communale est la seule autorité compétente à délivrer l'autorisation de construire. Selon les cas, elle peut faire appel à certains organismes spécialisés du canton.

d) Ordre des constructions

1. Ordre dispersé ou à voir de cas en cas, selon l'implantation des constructions existantes.
2. La contiguïté peut être admise dès l'instant où elle contribue à l'amélioration de l'aspect d'un quartier ou partie de quartier d'un village.

e) Options architecturales pour toutes les constructions autres que les greniers et les raccards

1. Les constructions nouvelles et les transformations doivent être conçues de façon à ne pas créer des états de faits contraires à l'hygiène et à la sécurité des habitants. Cette disposition est également valable pour les constructions existantes.
2. Le Conseil communal peut admettre la reconstruction sur le plan des anciennes fondations, pour des raisons d'intégration du bâtiment, dans l'ensemble d'un quartier.
3. La construction d'annexes peut être autorisée dans la mesure où elle respecte les caractéristiques (mode de construction, matériaux, volumes, couleurs) du village ou du quartier et s'intègre parfaitement aux constructions existantes.
4. Dans la zone du vieux village, lors de demandes d'autorisation de bâtir ou de transformer, l'avis de la sous-commission cantonale des sites est souhaité

f) Options architecturales pour les greniers et raccards qui peuvent être transformés

1. En ce qui concerne les toitures :

Les larmiers de la toiture seront étroits, ce qui implique obligatoirement que l'isolation de la toiture se fera entre chevrons.

Toute ouverture dans le toit dépassant le gabarit de la toiture est interdite. 1 tabatière de 0.24 m<sup>2</sup> au maximum est autorisée.

2. En ce qui concerne les balcons :

La situation des balcons par rapport à la construction existante doit être maintenue, qu'il s'agisse de balcons pignons ou de balcons latéraux.

Pour tout changement d'affectation, les balcons latéraux seront admis avec une largeur maximale de 1.00 mètre.

Seuls les balcons en façade pignon seront admis dans le cas où ces derniers existent déjà dans la construction qui serait à transformer. Il s'agit ici exclusivement de balcons existants sur les greniers ou les raccards.

Les balcons sont interdits dans les combles pour tout grenier ou raccard qui se prête à une transformation et par voie de conséquence à une surélévation.

La mise en oeuvre des balustrades se fera conformément à ce qui se pratique actuellement dans le village d'Arbaz.

3. En ce qui concerne les fenêtres :

Fenêtres et portes dans les façades de madriers :

La surface totale maximale de toutes les ouvertures par façade sera au maximum de 1/6 de la surface de la façade bois en question. L'emplacement des ouvertures tiendra compte en priorité de l'état existant.

Le rapport entre la hauteur et la largeur des fenêtres sera compris entre 1,3 et 1,5 et les dimensions de ces dernières seront tracées dans le respect de la volumétrie de la construction à transformer.

Les fenêtres seront à croisillons.

Les portes n'entrent pas en considération dans ces gabarits.

La mise en oeuvre des fenêtres et des portes se fera conformément au mode de construction ancien, à savoir: mise en place de deux montants latéralement à la fenêtre ou à la porte, le madrier existant faisant office de couverture ou de tablette à la fenêtre ou au seuil de la porte.

Les volets seront constitués de plateaux de bois verticaux, assemblés entre eux par deux épars horizontaux.

4. En ce qui concerne les pilotis des greniers et des raccards :

L'espace libre entre la maçonnerie et le bois sera maintenu. Cependant, une surface de 4.50 m<sup>2</sup> au maximum pourra être construite sur la maçonnerie dans l'espace en question, pour permettre le passage des écoulements et d'une circulation verticale éventuelle. La largeur minimale des marches d'escalier n'est pas précisée, contrairement aux directives contenues dans la Loi sur la Police du feu. Ce noyau sera situé à 50 cm au minimum à l'intérieur des façades maçonnerie ou bois. Ces dispositions de liaison entre la partie maçonnerie et la partie bois, sont valables pour tous les greniers et les raccards sis directement en-dessous d'un passage public et visibles dès ce dernier passage.

Pour le solde des greniers et raccards, cette même liaison peut s'effectuer à l'arrière du bâtiment, pour autant que cette adjonction ne se voie pas du passage public.

5. Ces dispositions sont valables pour tous les greniers et raccards sis sur le territoire de la commune de Arbaz.

g) Options architecturales pour les greniers et raccards considérés comme historiques

Les matériaux et couleurs seront les suivants :

1. Pour les soubassements et autres parties en maçonnerie :
  - Toute maçonnerie crépie dans son état actuel sera recrépie avec une teinte intégrée.
  - Toute maçonnerie en pierres naturelles avec joints au ciment est interdite.
2. Solde de la construction :
  - Madriers obligatoires à l'exclusion de tout faux-madrier.
3. Couleurs :
  - Les couleurs seront intégrées aux objets existants et ne seront en aucun cas de nature vive.
  - Toute peinture des bois de charpente, de menuiserie extérieure, tels que balcons, échelles, escaliers, volets, etc., autre que le vernis et la peinture incolores ou teints foncé est interdite.
4. Mise en oeuvre des matériaux :
  - Selon les méthodes traditionnelles employées dans la commune d'Arbaz.
  - Toute mise en place des bois ou de la maçonnerie ne souffrira d'aucune ligne biaise, hormis celle de la ligne de toiture des faces pignon.

**ZONE 2****Art. 63**

**Zone  
d'épaississement  
du village**

a) Définition

Possibilité de trouver des terrains constructibles à proximité et à l'intérieur du centre villageois existant.

b) Domaine d'application

Cette zone groupe les constructions contenues à l'intérieur d'un périmètre appelé le vieux village.

c) Gabarits

Dans le cas de constructions accolées, l'addition des façades pignons ne peut en aucun cas être supérieure à 30 mètres, avec un décrochement de façades de 2.50 m. au minimum.

**ZONE 3****Art. 64**

**Zone extensive  
du village 0.60**

a) Définition

Possibilité de trouver des terrains constructibles à proximité et à l'intérieur du centre villageois existant.

b) Gabarits

Dans le cas de constructions accolées, l'addition des façades pignons ne peut en aucun cas être supérieure à 30 m. avec un décrochement de façades de 2.50 m. au minimum.

c) Le secteur de La Tseno (coordonnées C.N. 595.270 / 124.970) est constructible. C'est l'administration communale qui fixe l'implantation des bâtiments dans ce secteur en vue de protéger le site, et ce dans le cadre de chaque demande d'autorisation de construire.

## ZONE 4

## Art. 65

Zone touristique  
0.30a) Gabarits

- Dans le cas de constructions accolées, l'addition des façades pour 5 unités au maximum ne peut en aucun cas être supérieure à 40 m., chaque unité de construction ayant une dimension en plan de 8 m. x 12 m. au maximum, avec un décrochement de façade compris entre 1.50 m. au minimum et 7.00 m. au maximum.

b) Barrières et enclos

1. A l'intérieur de la zone touristique, seules les barrières ou clôtures en bois sont autorisées.
2. Les enclos pour petits animaux sont autorisés pour autant qu'ils soient masqués par des plantations.

## ZONE 5

## Art. 66

## Zone du Gô

a) Définition

1. La zone du Gô est une zone à caractère touristique et à faible densité.
2. Cette zone est constituée par une grande clairière qui est propriété de la Bourgeoisie d'Arbaz.
3. Le règlement des avoirs bourgeoisiaux en fixe d'utilisation.
4. Le territoire est réparti en différents lots. Ces derniers sont attribués à des ménages de bourgeois qui reçoivent ainsi la possibilité d'y construire un chalet.
5. Le fonds restant propriété de la bourgeoisie, il n'est pas possible de vendre ou d'acquérir ces terrains ou chalets.
6. Cette zone du Gô se divise en 2 parties :
  - Une première partie ouverte immédiatement à la construction sans condition, avec les prescriptions citées ci-dessous.
  - Une deuxième partie est constituée par le solde de toute la zone, mais elle ne peut être ouverte à la construction que par l'établissement d'un plan de quartier obligatoire.

b) Prescriptions1. Périmètre

Le périmètre du Gô ouvert immédiatement à la construction est défini sur le plan d'affectation du sol échelle 1:2'000ème. Il englobe une superficie globale de l'ordre de 35'000 m2 environ.

2. Constructions autorisées

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation selon les types mentionnés aux articles suivants et les aménagements extérieurs.

3. Implantation

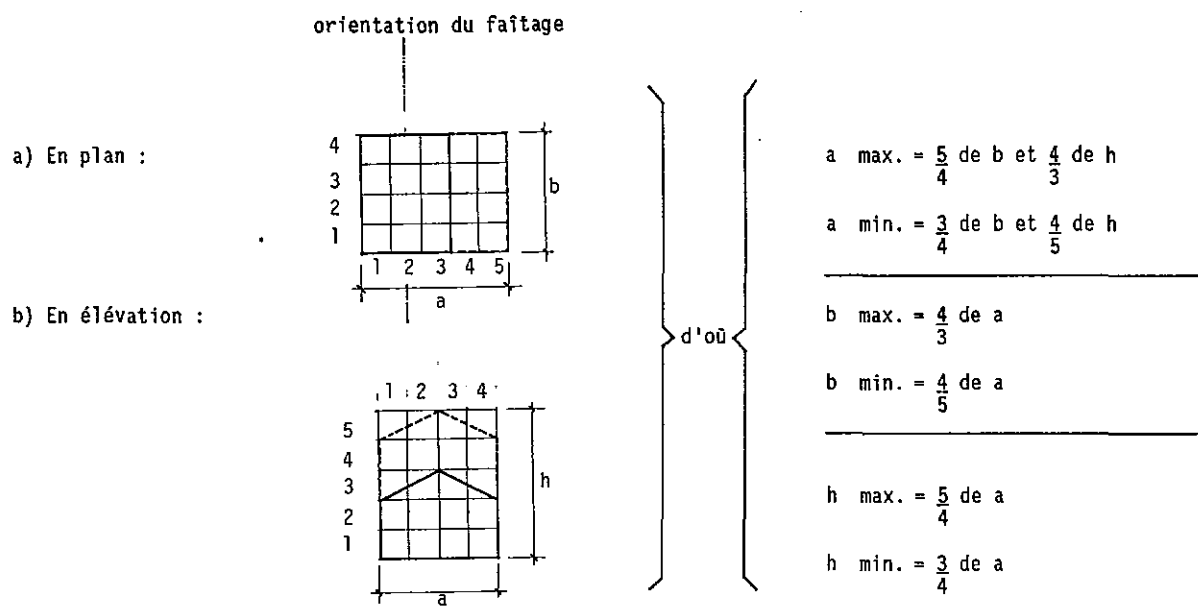
Le caractère et l'implantation de chacune des constructions sont fixés dans le cadre de l'étude spéciale effectuée par la Bourgeoisie de Arbaz.

Une distance minimale de 10 m. entre les constructions doit être respectée, de même qu'une distance de 5. m. au minimum par rapport au bord des accès piétonniers, routiers et parkings.

#### 4. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est compté pour l'ensemble du secteur, avec un maximum de 0,20.

#### 5. Gabarits



c) Dimensions maximales et minimales :

	Largeur face pignon avale a	Profondeur face latérale b	Hauteur face pignon avale h	Surface au sol
Maximales	8.00	9.00	7.00	70 m <sup>2</sup>
Minimales	5.50	7.00	4.00	40 m <sup>2</sup>

#### 6. Accès et dévestiture

L'accès au secteur concerné n'est pas assuré durant la période hivernale.

Aucune construction ne peut être édiflée dans le périmètre du secteur si elle ne dispose pas d'un accès piétonnier depuis la route existante ou depuis un parking ouvert jusqu'à sa construction, étant entendu que tout stationnement hors des parkings privés est interdit.

#### 7. Stationnement

Pour chaque construction nouvelle, il est prévu au minimum 1 1/2 place de parc en parking ouvert.

## 8. Zones de verdure

Les zones de verdure telles que les zones agricoles, les zones de forêts, les bosquets et autres éléments naturels boisés doivent être soigneusement aménagées et entretenues.

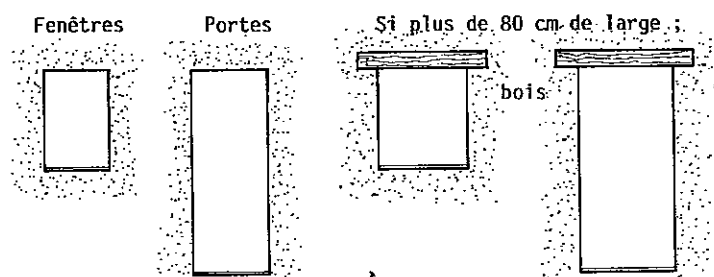
Les voies d'accès pour les piétons peuvent empiéter sur les zones de verdure.

## 9. Options architecturales

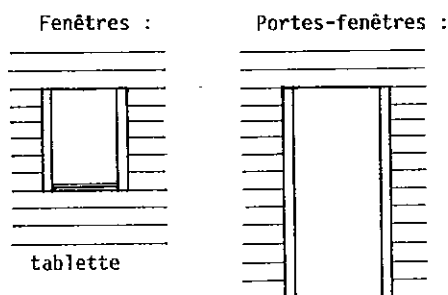
### - Typologie de l'architecture :

- . La typologie de l'architecture doit obligatoirement s'inspirer de celle des constructions existantes sur le site du Gô, et ce conformément aux constructions existantes.
- . Dans tous les cas, le chaînage arrière de la façade pignon amont sera en maçonnerie.
- . La mise en place des ouvertures dans la maçonnerie et dans le bois sera effectuée selon le schéma ci-dessous :

Dans maçonnerie :



Dans madriers :





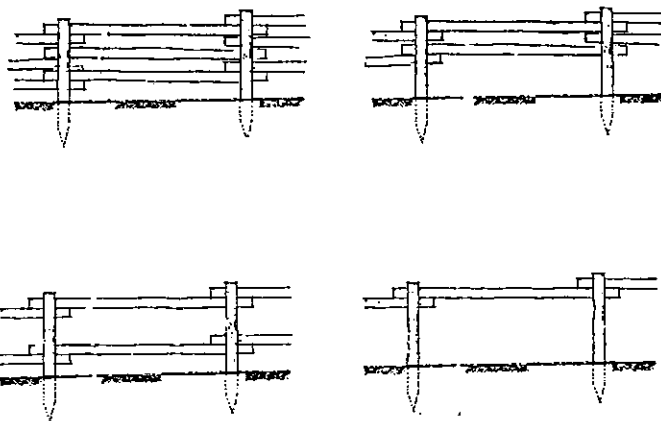
- Toitures, antennes, matériaux et couleurs

- . Pente des toits :  
La pente des toits sera comprise entre 40 et 50 %, les pans inversés étant interdits.
- . Nature de la couverture :  
Dalles du pays, ardoises artificielles grises ou noires, tuiles ciment grises ou noires.
- . Lucarnes :  
Les lucarnes sont interdites.
- . Antennes :  
Toute antenne extérieure dépassant le gabarit de la toiture est interdite.
- . Matériaux et couleurs :  
De façon générale, les constructions nouvelles et les transformations éventuelles des bâtiments existants doivent s'adapter aux constructions voisines existantes.  
Les couleurs seront intégrées aux constructions voisines ou existantes.

- Entretien des bâtiments et des aménagements extérieurs

- . Le propriétaire d'une construction a un droit de jouissance exclusif sur une distance au minimum de 5 mètres de chacune des façades.
- . Il est responsable de l'entretien de la parcelle dont il a la jouissance.
- . Les bâtiments, clôtures et abords des habitations doivent être maintenus en bon état. Le Conseil peut en ordonner les réparations nécessaires auprès du propriétaire négligeant, par lettre recommandée.
- . Toute nouvelle plantation tiendra compte des essences indigènes existantes. Si pour une raison agricole, la pose d'une clôture-barrière est absolument indispensable, cette dernière se fera selon le type suivant, au maximum à 5 m. du bâtiment :
  - Montants de bois
  - Traverses de bois

Selon les schémas de la page suivante :



- . Les clôtures en fil de fer sont interdites.
- . En hiver, l'accès aux bâtiments n'est pas garanti et le superficiaire n'a aucun droit à exiger le déblaiement des neiges.
- . Sites :  
Les murs de soutènement, les terrasses ainsi que tous les ouvrages de nature à compromettre l'aspect ou le caractère du site sont interdits.  
Les distributions électriques, voire téléphoniques, à l'intérieur de la zone à bâtir seront réalisées en souterrain.

#### 10. Dispositions finales

- Le Conseil communal veille à l'application des présentes prescriptions.
- Les différents autres articles du présent R.C.C. et le règlement des avoirs bourgeoisiaux en vigueur font foi pour tous les cas non prévus dans le présent règlement.
- Chaque construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire particulière. Elle ne pourra être autorisée que si toutes les conditions prévues par les présentes prescriptions sont remplies.
- Pour le surplus, les dispositions de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, son règlement d'application, ainsi que le règlement communal des constructions et celui des avoirs bourgeoisiaux sont applicables.

#### c) Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité, selon l'article 43 de l'OPB, est de 2.

**ZONE 6****Art. 67****Zone artisanale**

Dégagement d'une zone pour ateliers, dépôts et autres constructions analogues, dont l'implantation est exclue dans les zones d'habitation. Seul un logement par entreprise est autorisé.

### 5.5. Zones spéciales

#### ZONE 7

#### Art. 68

##### Zone de construction et d'installations publiques A et B

- a) La zone A est réservée uniquement aux bâtiments et installations d'intérêt public, c'est à dire nécessaires à la communauté, aux habitants, aux hôtes. Les jardins d'enfants, les églises, les cimetières, les constructions destinées à l'administration communale, les zones pour le sport, la détente et autres font partie des bâtiments et installations d'intérêt public.

La zone B est réservée essentiellement aux places de stationnement et aux zones de verdure.

- b) Pour la zone A, la distance minimale à la limite sera la même que celle de la zone contiguë. Elle sera égale au 1/3 de la hauteur de chaque façade, mais au minimum de 3 m.
- c) Toute construction projetée dans la zone A doit correspondre aux définitions de la destination de ces constructions projetées, comme vu ci-dessus. Pour le surplus, voir les dérogations admises dans le présent règlement.
- d) 1. Le degré de sensibilité, selon art. 43 de l'OPB, est de 2 pour la zone de constructions et d'installations publiques A.
2. Le degré de sensibilité, selon art. 43 de l'OPB, est de 3 pour la zone de constructions et d'installations publiques B.

## ZONE 8

## Art. 69

## Zone des mayens

a) Définition

La zone des mayens est la zone affectée à l'agriculture. Elle est aussi un lieu de séjour temporaire et de détente pour la population, principalement valaisanne et communale.

b) Délimitation

Les secteurs suivants périmétrés ont été analysés :

	<u>Coordonnées C.N.</u>	<u>Altitude</u>
1. Incron	594.280 / 126.440	1'755 m.
2. Deylon/Vermenala	594.730 / 126.820	1'670/1'450 m.
3. Les Evouettes / Pierre-Blanc	595'150 / 127'110	1'560 m.
4. Dorbon	595'370 / 127'600	1'600 m.

c) Typologie1. Typologie urbanistiqueConstat :

Secteurs	Habitat dispersé	Habitat groupé
1. Incron	X	-
2. Deylon/Vermenala	X	-
3. Les Evouettes / Pierre-Blanc	X	-
4. Dorbon	X	-

- Mesures

- La typologie urbanistique par secteur doit être conservée. Dans le cas présent, il s'agit du maintien du caractère dispersé des bâtiments pour chaque secteur.
- Le caractère d'habitation sommaire demeurera perceptible et dominant.

d) Mesures à prendre pour sauvegarder la typologie de la zone des mayens

1. Eléments naturels

D'une manière générale, on visera à limiter le développement des friches et l'extension des forêts pour rendre plus perceptible les clairières d'origine. Il s'agira donc :

- d'encourager la pâture et favoriser la fauche à des fins agricoles;
- d'entretenir les prés et lutter contre l'envahissement des secteurs par les arbres, bosquets et broussailles;
- d'entretenir l'ensemble des surfaces et non pas seulement des "jardins privés"

2. Elément construit

2.1. Rénovation et transformation des bâtiments traditions

De manière générale, les constructions doivent conserver leur aspect d'origine. Le genre et l'ampleur de la transformation correspondra au volume construit à disposition.

La typologie architecturale existante doit être maintenue dans chaque secteur, notamment en ce qui concerne les parties construites en bois et celles exécutées en maçonnerie.

Les points suivants seront respectés :

- Volume :  
Les augmentations éventuelles de volume doivent être traitées dans le cadre de la réglementation spéciale relative à la zone des mayens (article 30 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, en conformité avec l'article 28 alinéa 2 lettre b) LCAT).
- Matériaux :  
Les matériaux d'origine de même que leur mise en oeuvre seront maintenus. Les couleurs naturelles seront préférées aux couleurs vives et voyantes. Les façades seront d'une couleur chaude et les bois d'une teinte naturelle. D'une manière générale les teintes futures seront pareilles à celles existantes.

Les autres éléments architecturaux feront l'objet d'une description dans le règlement de construction de la commune.

2.2. Reconstructions et nouvelles constructions

Les nouvelles constructions sont soumises à l'élaboration préliminaire d'un plan d'aménagement détaillé.

Ce plan décrira notamment :

- l'emplacement et la typologie des bâtiments existants,
- la localisation et les conditions à respecter pour la construction de nouveaux bâtiments.

Les nouvelles constructions devraient être réalisées prioritairement sur les fondations des ruines existantes (pour celles qui sont hors zones de dangers d'avalanches).

On évitera la construction qui banalise la typologie d'origine au lieu de la valoriser. Les nouvelles constructions doivent donc marquer leur époque tout en respectant le patrimoine d'origine.

Les points suivants seront entre autre considérés :

- Volumes :  
Respect de gabarits traditionnels ou légèrement agrandis
- Matériaux :  
D'une façon générale, les nouveaux bâtiments seront construits avec les mêmes matériaux que les constructions existantes en respectant notamment les proportions entre les parties en bois et celles en maçonnerie des bâtiments existants dans un même secteur.
- Couleurs :  
D'une manière générale les couleurs naturelles et chaudes seront préférées aux couleurs vives et choquantes.

Les mesures architecturales spécifiques seront décrites dans les plans d'aménagement détaillés de chaque secteur.

### 2.3. Urbanisation traditionnelle

On veillera particulièrement à la conservation du bâti dispersé tel qu'actuel et au maintien du caractère d'habitation sommaire.

### 2.4. Aménagements extérieurs

De façon générale, il faut éviter le développement d'éléments paysagers de manière à maintenir l'espace traditionnel jusqu'au pied des constructions et le caractère rural agricole du paysage d'origine.

Les points suivants devront donc être considérés :

- Eléments paysagers  
Eviter la mise en oeuvre de haies ou barrières de propriété, arbres d'ornements (essences locales ou exogènes), etc.

- Eléments construits :  
Les mesures à prendre seront spécifiées dans les plans d'aménagement détaillés de chaque secteur.

## 2.5. Infrastructure

De façon générale on assurera :

- Le maintien des infrastructures actuelles pour l'utilisation mixte de la zone des mayens (agriculture et détente)
- l'entretien du site, des chemins, etc. par les privés et/ou la commune (bourgeoisie)

Les mesures suivantes sont donc préconisées :

- Accès aux secteurs :  
Maintenir l'accès minimal pour assurer la desserte des secteurs durant la période estivale
- Desserte des bâtiments :
  - . Maintenir la desserte actuelle des bâtiments sans en ajouter d'autres et ainsi limiter l'emprise au sol et sur le paysage.
  - . Conserver les chemins de terre et interdire tout bétonnage.
  - . Interdire les grandes zones de parcage qui dénaturent le paysage (art. 30 LCAT).
- Energies :
  - . S'ils étaient construits, les réseaux d'alimentation et de distribution d'énergies seront enterrés (dans la mesure du possible).
  - . Encouragement à l'emploi des énergies renouvelables (solaire en particulier et éventuellement turbinage de l'eau des sources ou éventuellement des torrents).
- Eau potable :
  - . L'approvisionnement en eau sera assuré par la bourgeoisie et les privés qui entretiennent les réseaux et les captations.
- Eaux usées :
  - . Le traitement des eaux usées devra être conforme à la loi sur la protection des eaux. Dans le cas présent, on préférera un système d'épuration individuel en bâti dispersé et un système d'épuration collectif pour les bâtiments mitoyens et le bâti groupé.



## ZONE 9

## Art. 70

Zone agricole  
(pâturages,  
alpages)a) Définition

Les zones agricoles comprennent :

1. Les territoires qui se prêtent à l'exploitation agricole sur le territoire de la commune d'Arbaz et qui sont situés en dehors du périmètre des zones de constructions.
2. Les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture et qui sont aussi situés en dehors du périmètre des zones à bâtir.
3. Les zones d'alpages sont considérées comme zones agricoles.

b) Prescriptions

1. Dans la zone typiquement agricole, ne sont autorisées que les constructions à but d'exploitation du secteur considéré. Les constructions dont l'emplacement est imposé par leur destination seront autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec les buts visés par l'aménagement du territoire.
2. Pour les constructions agricoles existantes, qu'elles soient habitées ou non actuellement, la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement modéré, la reconstruction ou le changement d'affectation des installations et bâtiments existants sont autorisés, dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment le maintien du site traditionnel et l'exploitation agricole du sol.
3. Les tsigères d'alpages peuvent être transformées, consolidées, réparées, voire agrandies pour les besoins agricoles et aux conditions fixées par la législation cantonale et fédérale en matière d'aménagement du territoire. La construction dans son état actuel doit posséder encore au minimum les 4 murs.
4. Les chesals sont reconstruisibles. L'agrandissement modéré éventuel de la construction primaire doit être compatible avec les conditions fixées par la législation cantonale et fédérale en matière d'aménagement du territoire et aux besoins agricoles démontrés.
5. Les options architecturales propres à ces transformations correspondent à celles de la construction primaire.

6. Réglementation pour les constructions autres que celles du type étable communautaire, étable en consortage ou constructions précitées :
  - Implantation : ordre dispersé
  - Hauteur : 7.00 m. au maximum
  - Distance à la limite : 6.00 m.
7. Lors de demande d'autorisation de bâtir ou de transformer, l'avis de la Commission cantonale pour la protection des sites sera exigé.
8. Le degré de sensibilité, selon l'article 43 de l'OPB, est de 3.

**ZONE 9****Art. 71****Zone agricole  
protégée****a) But de la zone**

Cette zone comprend les terrains remarquables pour leur qualité du paysage naturel et construit et leur cachet particulier. Dans la zone agricole protégée, le maintien des caractéristiques essentielles du paysage naturel et construit doit être sauvegardé.

**b) Mesures de protection**

1. Dans la zone agricole protégée, les éléments structurants le paysage tels que bisses, chemins de terre, terrasses, talus, murs de pierres sèches, cordons boisés, haies, bosquets et grands arbres fruitiers seront maintenus et, au besoin, renouvelés ou remplacés. On évitera autant que possible les traitements chimiques, le surpâturage, le surengraissement. On encouragera par contre la fauche tardive des prairies et la culture des céréales d'hiver à l'emplacement des anciens champs. La commune et les exploitants peuvent demander des subventions spéciales au Canton et à la Confédération pour un mode d'entretien garantissant la conservation des valeurs naturelles.
2. Les rénovations, les constructions, les démolitions qui du point de vue de leur nature, de leur situation et de leur dimension ont un effet important sur le paysage de la zone agricole à protéger, doivent être soumis à l'Autorité communale et à la procédure de demande d'autorisation de construire selon les bases légales en vigueur.
3. Pour les constructions agricoles existantes, qu'elles soient habitées ou non actuellement, la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement modéré, la reconstruction ou le changement d'affectation des installations et bâtiments existants sont autorisés, dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment le maintien du site traditionnel et l'exploitation agricole du sol.
4. Prescriptions pour les constructions ou transformations éventuelles : voir les prescriptions de la zone agricole du présent R.C.C., lettre b), étant entendu que l'aspect traditionnel du site doit être impérativement respecté.
5. Le Conseil communal peut interdire toutes constructions, transformations ou rénovations ainsi que les terrassements et les déboisements qui risquent de compromettre l'aspect ou le caractère du site agricole naturel et construit protégé.
6. Les transformations, rénovations et nouvelles constructions ne seront autorisées qu'après avoir reçu l'avis de la Commission pour la protection des sites.
7. Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de 3.

## ZONE 11

## Art. 72

## Zones à protéger

a) Zone de protection de la nature1. But de la zone :

Cette zone comprend des terrains présentant un grand intérêt pour leurs valeurs naturelles (flore, faune et géologie, voir inventaire des prairies valaisannes, classe I groupement inexploité, classes II et III). La conservation des espèces caractéristiques et des formes particulières du relief doit y être assurée.

2. Localisation

Toutes les zones de protection de la nature sont mentionnées comme telles sur les plans d'affectation du sol échelle 1:10'000ème et 1:2'000ème, qui font partie intégrante du présent R.C.C.

3. Mesures de protection :

- Toutes les interventions nouvelles telles que constructions, installations servant aux transports et communications, travaux de génie civil et rural, modifications de terrains, changements de la couverture du sol, mouvements de terre, etc., pouvant entraîner une modification de l'état naturel des lieux sont interdites. Les accès peuvent être limités dans cette zone.
- Les travaux de remise en état et d'entretien des terres de même que ceux liés à l'exploitation agricole et sylvicole peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux richesses naturelles du milieu et n'en compromettent pas l'équilibre écologique.
- Pour les constructions agricoles existantes, qu'elles soient habitées ou non actuellement, la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement modéré, la reconstruction ou le changement d'affectation des installations et bâtiments existants sont autorisés, dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment le maintien du site traditionnel et l'exploitation agricole du sol.

4. Mesures d'aménagement :

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

b) Haies et bosquets :

1. But de la protection :

Cette protection touche les haies et les bosquets éventuels qui ne sont pas inclus dans l'aire forestière et qui seraient mentionnés sur le plan d'affectation du sol échelle 1:2'000ème.

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

Les haies et les bosquets sont des éléments marquant du paysage

2. Mesures de protection :

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

3. Mesures d'aménagement :

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

c) Zone de protection du paysage

1. But de la zone :

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

2. Localisation

Toutes les zones de protection de la nature sont mentionnées comme telles sur les plans d'affectation du sol échelle 1:10'000ème et 1:2'000ème, qui font partie intégrante du présent R.C.C.

3. Mesures de protection :

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

4. Mesures d'aménagement :

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

d) Protection des cours d'eau

1. Le Conseil communal peut fixer toutes les réserves et exigences nécessaires à la protection des sources et des installations de captage d'eau potable, des puits de pompage et des nappes d'eau souterraines.

Voir à ce sujet la zone de protection des eaux qui fait partie intégrante du présent RCC.

2. Pour tous les cours d'eau est applicable la législation cantonale et fédérale en la matière.

Pour mémoire : 5 m. dès le bord du cours d'eau au minimum.

e) Protection archéologique et monuments historiques

1. Au cas où des vestiges archéologiques existent aujourd'hui ou sont découverts par la suite, des restrictions à la propriété sont réservées dans ces secteurs au sens des articles 702 et 724 du Code civil suisse et des dispositions du droit fédéral en matière d'aménagement du territoire.
2. Les protections archéologiques sont mentionnées comme telles sur les plans d'affectation du sol échelle 1:2'000ème et 1:10'000ème.
3. Toute construction envisagée dans ces secteurs doit faire l'objet de la demande de préavis définie à l'art. 9. Dès sa réception, cette demande sera annoncée au département compétent de l'Etat.
4. Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, de transformer, etc., affectant le sous-sol, le propriétaire d'une parcelle située dans cette zone archéologique sera averti par la Commune que cette parcelle se trouve dans un secteur archéologique de protection et que des sondages, voire des fouilles (si ces dernières s'avèrent positives) doivent être exécutées avant tout travail de terrassement. Selon l'article 724 du CCS, le propriétaire est tenu d'y permettre ces recherches. La Commune transmettra le dossier à l'office des recherches archéologiques pour préavis.

5. L'autorité communale est tenue d'informer l'Office des recherches archéologiques de tous les travaux envisagés dans la zone archéologique et affectant le sous-sol (constructions diverses, tranchées pour la pose de conduites d'égouts, de gaz, d'électricité, d'eau, fouilles pour la construction d'immeubles, de routes, etc...) et cela même s'ils ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation de construire paraissant obligatoirement au Bulletin officiel, et transmis à tous les services "habituellement" consultés).
6. En cas de découvertes archéologiques fortuites sur le territoire communal, l'Office des recherches archéologiques doit être informé dans les meilleurs délais par tous ceux qui en ont connaissance et notamment par l'administration communale.



**ZONE 12****Art. 73****Zone d'extraction  
et de dépôt des  
matériaux**

- a) Les zones d'extraction et de dépôt des matériaux comprennent les terrains appropriés et prévus pour l'exercice de telles activités.
- b) La commune fixe les conditions limitant l'atteinte au paysage et à l'environnement et garantissant leur remise en état.
- c) Les équipements et les constructions indispensables à leur exploitation pourront y être autorisés pendant la durée de l'exploitation des lieux.
- d) Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de 4.

**ZONE 13****Art. 74****Zone des pistes  
de ski**

- a) Cette zone est destinée au passage des pistes de ski et des remontées mécaniques.
- b) Toute construction ou aménagement de nature à gêner la pratique du ski (bâtiments, murs, talus, haies, etc.) sont interdits. Les clôtures doivent être démontées durant l'hiver.
- c) Les surfaces contiguës aux zones d'habitation peuvent être utilisées pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol.
- d) Le degré de sensibilité, selon l'art. 43 de l'OPB, est de 3.

## ZONE 14

## Art. 75

Zone de  
protection des  
eauxa) Définition

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

Elle est subdivisée en 3 secteurs :

- Zone S I (zone de captage)

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

- Zone S II (protection rapprochée)

Toutes constructions et installations sont interdites. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées.

- Zone S III (protection éloignée)

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

b) A l'intérieur des zones de protection des eaux, des périmètres de protection des eaux et des zones provisoires de protection des eaux, il appartient au requérant d'une autorisation de démontrer que son projet est conforme avec les exigences relatives à la protection des captages.

D'une manière générale, toutes les constructions, installations et activités à l'intérieur de ces zones doivent se conformer aux normes fédérales relatives à la protection des captages (instructions pratiques de l'Office fédéral de l'environnement).

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

- c) Les sources non captées et pouvant servir à l'approvisionnement en eau potable doivent être protégées par un périmètre de protection déterminé par une étude hydrogéologique.
- d) Les zones de protection des eaux figurent à titre indicatif sur les plans d'affectation des zones.

## ZONE 15

## Art. 76

## Zones de dangers

a) Zones d'instabilités de terrain et de débâcles1. But de la zone

Ces zones comprennent des portions du territoire communal qui sont exposées aux instabilités de terrains (glissements, affaissement, éboulements, chutes de pierres, etc.) et aux débâcles (débordement de torrents, coulée de glace, de moraine ou de boue, inondations, etc.). Le plan d'affectation de zones répertorie ces zones à titre indicatif au sens des articles 11 et 31 LCAT.

2. Mesures de protection

Selon le degré de danger sont distingués 2 types de zones :

3. Zone de danger élevé

Aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans les zones qui sont d'expérience exposées aux dangers naturels précités ou qui sont de manière prévisible menacées par de tels dangers, si son implantation est de nature à mettre en péril les personnes, les animaux et d'autres biens importants. Ces zones sont reportées sur le plan d'affectation et distinguées en conséquence.

4. Zone de danger modéré

Pour toute construction à l'intérieur de ce périmètre, le propriétaire du fonds doit apporter la preuve par une expertise géologique que les dangers qui menacent le bien-fonds ou son accès ont été écartés par des mesures de sécurité ou que les mesures constructives qui seront prises permettront de limiter leurs effets de façon acceptable. De plus, le plan de sécurité selon la norme SIA 160 doit être appliqué pendant les travaux de construction.

Ce périmètre est reporté sur le plan de zones, sur fond parcellaire, et distingué en conséquence.

## 5. Ces zones figurent à titre indicatif sur les plans d'affectation de zones.

b) Les zones d'avalanches

1. Les zones d'avalanches en contact avec les zones à bâtir figurent sur le plan de zones à titre impératif.
2. La zone d'avalanche rouge est celle qui est fréquemment et fortement exposée à un danger. Toute construction nouvelle y est interdite. Les transformations et le changement d'affectation d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel, et pour autant que le cercle des personnes mises en danger ne soit pas étendu.

Dans ce cas, des mesures de protection technique seront exigées, en accord avec le service compétent de l'Etat.

3. Les zones d'avalanches bleues sont celles qui sont exposées moins fréquemment et moins fortement à un danger. Dans ces zones, les nouvelles constructions, les reconstructions et les transformations sont autorisées aux conditions suivantes :
  - Les accès à la zone bleue par une zone blanche (sans danger) doivent être assurés.
  - Des mesures de protection technique adaptées aux plus fortes poussées auxquelles il faut s'attendre de la part des avalanches sont exigées.
4. Dans ces deux zones de danger, une organisation d'alarme et un plan d'évacuation des bâtiments existants sont préparés par la commune.
5. La délimitation des zones d'avalanches doit être faite par des spécialistes en la matière.
6. Une modification des zones d'avalanches en fonction des événements effectifs demeure réservée.

**ZONE 16****Art. 77****Aire forestière**

- a) L'aire forestière est régie par la législation fédérale et cantonale en la matière.
- b) L'aire forestière est reportée à titre indicatif sur les plans d'affectation de zones.

## 6. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

### Art. 78

#### Transformation des bâtiments existants

- a) Des transformations, surélévations, constructions d'annexes ou changements d'affectation des constructions existantes peuvent être admises, même si elles ne correspondent pas aux normes du présent règlement, dans la mesure où elles constituent une amélioration qualitative importante de l'existant.
- b) Tous travaux aux constructions existantes dépassant l'alignement en vigueur pourront être autorisés, mais uniquement à bien plaisir. Aucune indemnité de plus-value ne sera due en cas de rachat par le pouvoir public.

### Art. 79

#### Taxes

Un émolument sera perçu pour toute autorisation délivrée par la commune, selon une échelle fixée par le Conseil communal.

### Art. 80

#### Dérogations

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

### Art. 81

#### Amendes

- a) Les propriétaires, architectes, entrepreneurs et artisans sont responsables de l'observation du règlement.
- b) Le Conseil communal peut faire arrêter, démolir ou transformer d'office, aux frais et risques du propriétaire, les travaux irréguliers ainsi que ceux entrepris sans autorisation.
- c) De même, il peut faire exécuter d'office aux frais et risques du propriétaire, tous travaux ordonnés en application du présent règlement lorsqu'un avertissement est demeuré sans effet.



- d) Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de fr. 50.-- à fr. 100'000.--, prononcées sur décision motivée du Conseil communal sans préjudice des peines prévues par les lois ou ordonnances cantonales et fédérales.  
Cependant, cette amende ne sera en aucun cas inférieure à la valeur de la partie de la construction en infraction.

#### **Art. 82**

##### **Date de la mise en vigueur**

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

# **COMMUNE DE ARBAZ**

**ANNEXE AU R.C.C.**

---

## **CAHIERS DES CHARGES**

**POUR LES PLANS D'AFFECTATION SPECIAUX PRECISES SUR  
LE PLAN D'AFFECTATION DES ZONES ECHELLE 1 : 2'000ème**

### REMARQUE PRELIMINAIRE

CES CAHIERS DES CHARGES FONT PARTIE INTEGRANTE DU R.C.C.

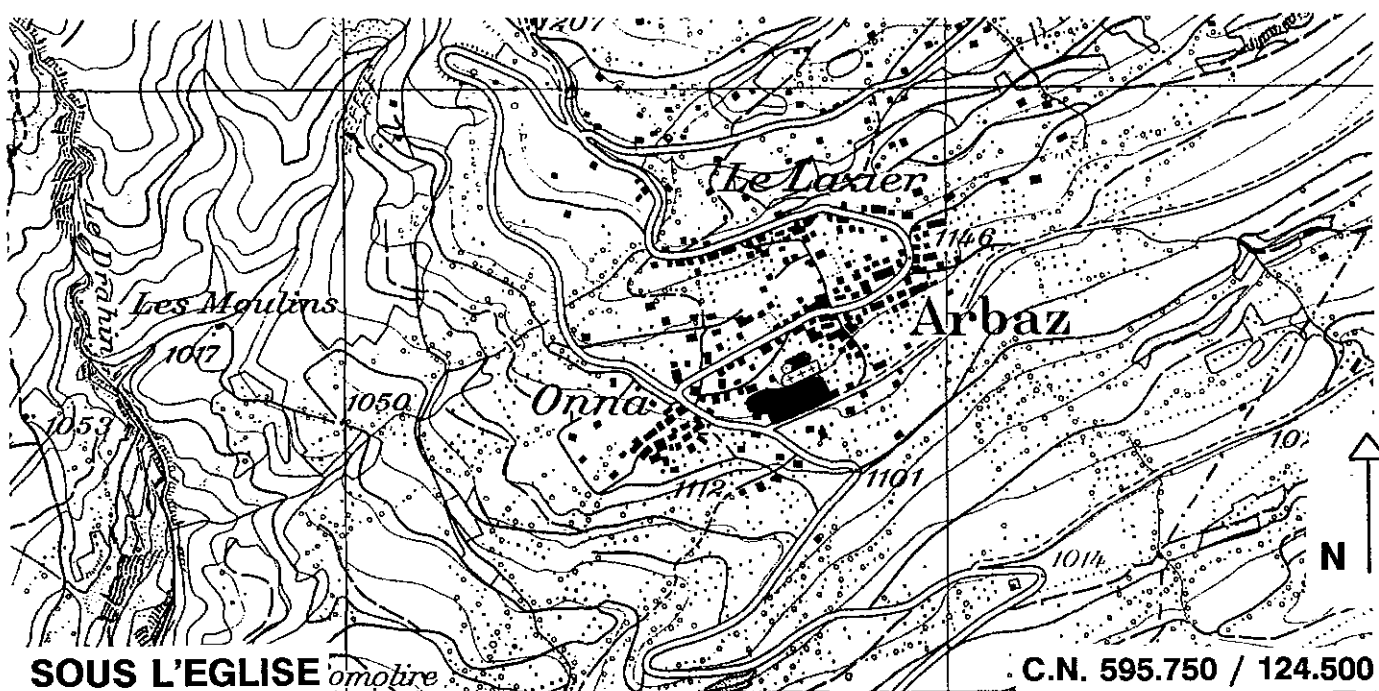
ARBAZ ET SION, LE 11 JANVIER 1995

# 1. PLAN D'AFFECTATION SPECIAL DU SECTEUR DE "SOUS L'EGLISE"

## 1.1. Description

### 1.1.1. Localisation

Micro-cartographie :



### 1.1.2. Situation par rapport à la révision du PAL

Zone d'épaississement du village sans densité, avec un degré de sensibilité au bruit DS de 2.

### 1.1.3. Caractéristiques du secteur

- a) Surface : environ 7'000 m<sup>2</sup>
- b) Topographie - morphologie : pente moyenne assez accentuée.
- c) Exposition : Sud / Sud-Est
- d) Etat du construit : aucune construction existante
- e) Infrastructures : équipé à 100 %

## 1.2. Mesures d'aménagement

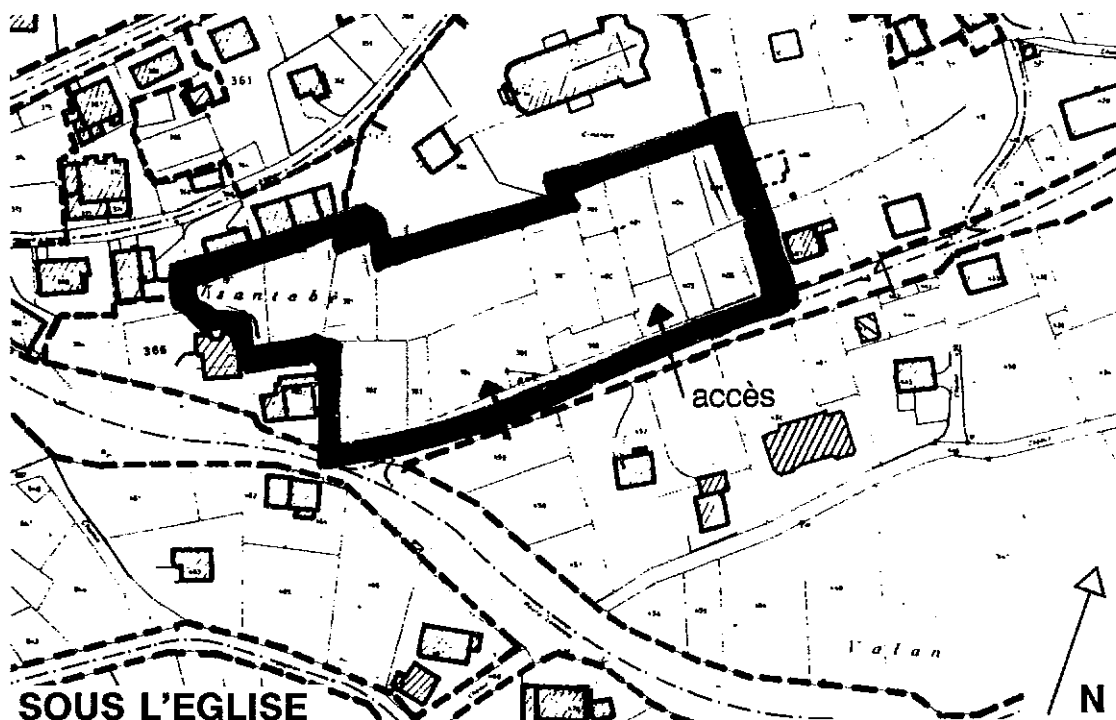
### 1.2.1. Objectif d'aménagement

Maintenir la vue sur l'Eglise de Arbaz et sur le mur de couronnement de son cimetière, principalement depuis la route cantonale à l'entrée du village de Arbaz et depuis la route secondaire sise en aval du secteur en question.

### 1.2.2. Mesures impératives

- a) Limitation de la hauteur des bâtiments : leur hauteur ne dépassera en aucun cas le mur de couronnement du cimetière.
- b) Limitation de la largeur des bâtiments, de telle manière à ce qu'ils ne fassent pas écran pour l'ensemble du secteur.
- c) Accès uniquement depuis la route secondaire sise en aval du secteur.

### 1.2.3. Schéma d'aménagement

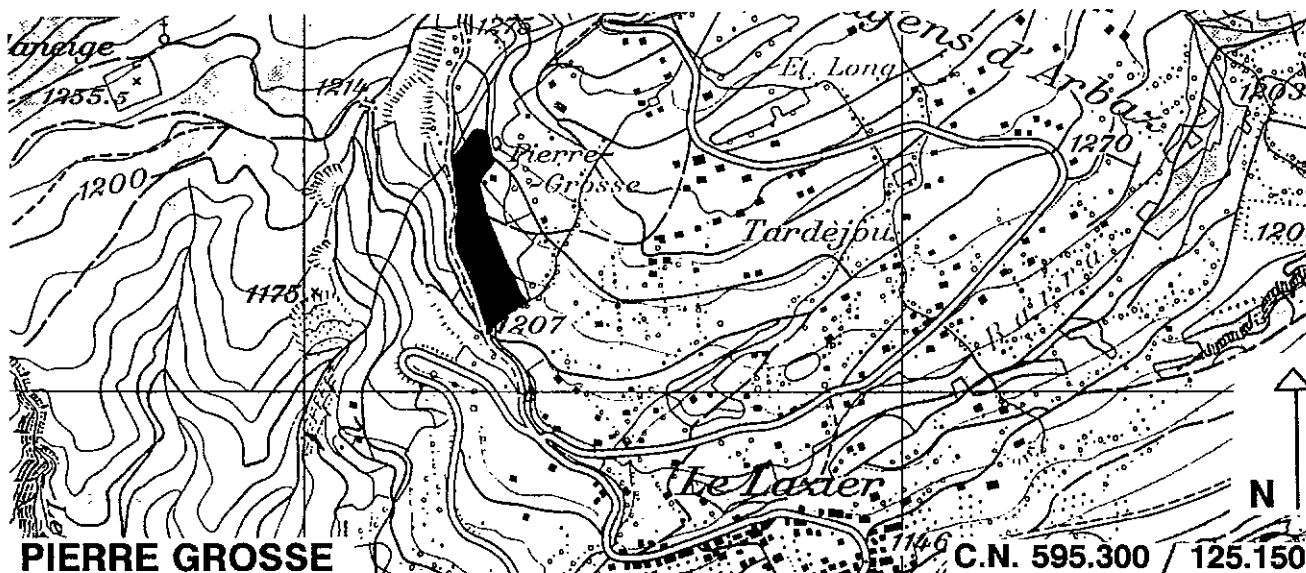


## 2. PLAN D'AFFECTATION SPECIAL DU SECTEUR DE "PIERRE-GROSSE"

### 2.1. Description

#### 2.1.1. Localisation

Micro-cartographie :



#### 2.1.2. Situation par rapport à la révision du PAL

Ce secteur est situé en zone extensive du village, avec une densité de 0,60 et un degré de sensibilité au bruit DS de 2.

#### 2.1.3. Caractéristiques du secteur

- a) Surface : environ 18'000 m<sup>2</sup>
- b) Topographie - morphologie : pente moyenne assez régulière et assez accentuée.
- c) Exposition : Ouest / Sud-Ouest.
- d) Etat du construit : aucune construction existante
- e) Infrastructures : équipé à 100 %. Il y a lieu cependant de prévoir une bretelle routière pour alimenter éventuellement un quartier supérieur.

## 2.2. Mesures d'aménagement

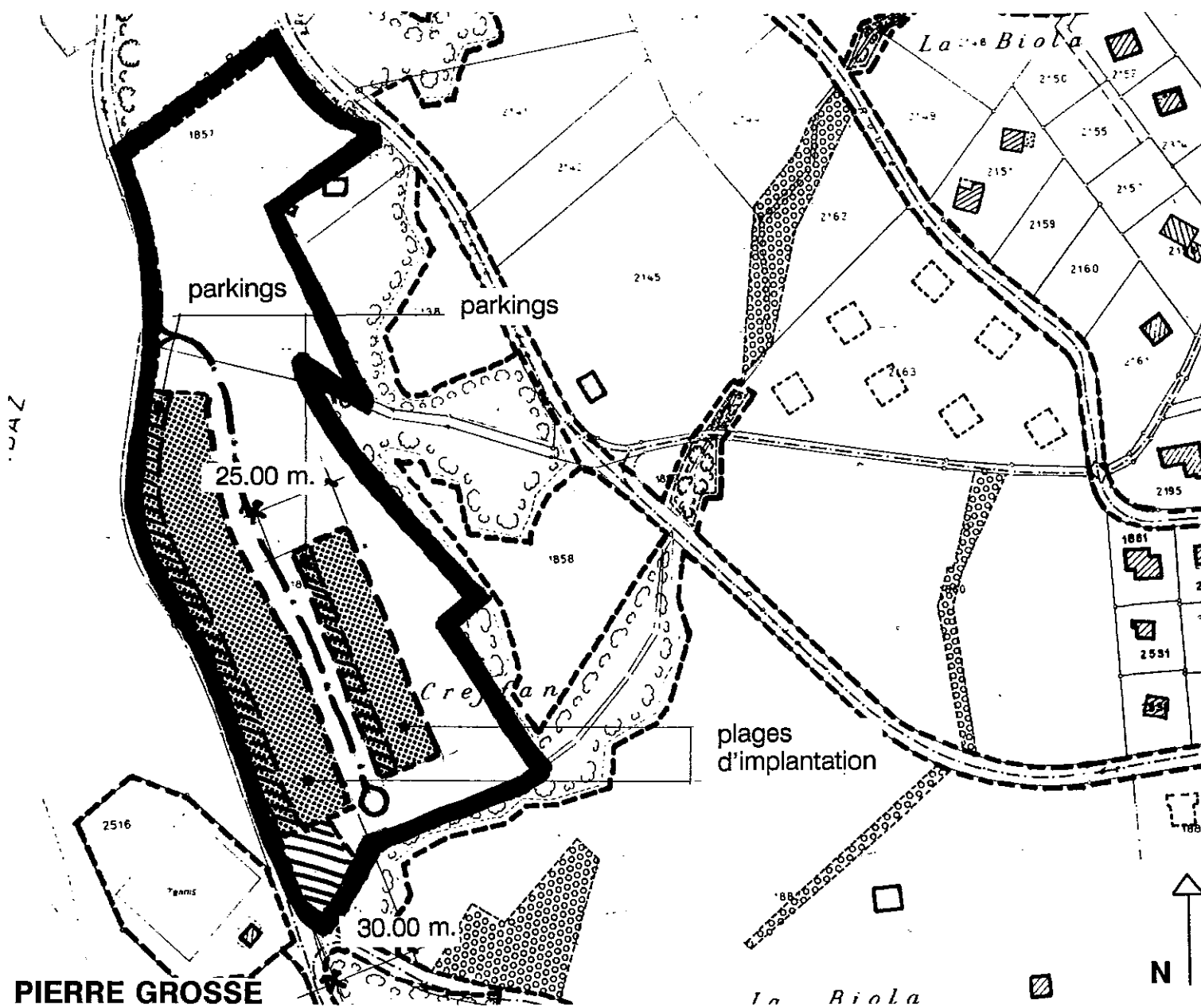
### 2.2.1. Objectifs d'aménagement

- a) L'objectif principal d'aménagement de cette zone en plan d'affectation spécial consiste à localiser la surface de la forêt compensatoire dans le cadre de la procédure de demande de défrichement. Si cette procédure échoue, il n'y a donc plus de compensation et ce plan d'affectation spécial devient caduque.
- b) Par le fait que ce terrain est vierge de toute construction et qu'il se situe à proximité d'un centre sportif, il serait tout à fait judicieux d'organiser un parking relativement important pour desservir l'ensemble de ces propriétés, ou du moins une partie des constructions à implanter sur ces 18'000 m<sup>2</sup>, et d'autre part de prévoir les places de parc pour le tennis existant et en contre-bas de la parcelle en question.
- c) Organisation des constructions sur tout ce secteur libre de toute construction, de telle manière à créer un ensemble d'habitat groupé plutôt qu'un ensemble d'habitat uniquement dispersé où le morcellement serait rendu absolument nécessaire.

### 2.2.2. Mesures impératives

- a) Implanter les constructions de telle manière à ce que le coût de l'infrastructure soit le moins élevé possible, à savoir implanter les constructions sur les plages prévues à cet effet et situées sur le schéma d'aménagement ci-dessous.
- b) Prévoir une zone de parking, qui sera de préférence couvert mais non forcément fermé en bordure de route secondaire, parking recouvert entièrement de terre de telle manière à conserver l'aspect primaire du site.
- c) Préciser que sur les plages d'implantation viendront se construire des habitations de préférence groupées, avec un minimum de 2 unités accolées.
- d) Préconiser la direction des toitures qui seront soit perpendiculaires, soit parallèles à la pente générale.
- e) Si nécessaire, prévoir un accès secondaire routier depuis la route existante, cet accès secondaire alimentant une deuxième rangée de constructions et plus particulièrement les parkings intégrés aux constructions de cette deuxième rangée de bâtiments.

### 2.2.3. Schéma d'aménagement



Approuvé par le Conseil communal en date du 27 février 1996

Approuvé par l'Assemblée primaire en date du 21 mars 1996

Le Président

Ch. Bonvin

La Secrétaire

R. Hochuli

*Homologué par le Conseil d'Etat le :*

*Signatures :*

Homologué par le Conseil d'Etat  
en séance du 13.8.96

Droit de sceau: Fr. 50.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

