

COMMUNE D'ISERABLES

REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS

ALPA, AOÛT 2003

TABLE DES MATIÈRES

1	DISPOSITIONS GENERALES	5
	art. 1 BUT	5
	art. 2 BASES LEGALES	5
	art. 3 AUTORITES COMPETENTES	5
	art. 4 RAYON D'APPLICATION	5
	art. 5 PROCEDURE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET POLICE DES CONSTRUCTIONS.....	6
2	PLANS DE BASE.....	7
	art. 6 PLANS GENERAUX ET DE DETAILS	7
	art. 7 PLAN D'AFFECTATION DES ZONES.....	7
	art. 8 PLANS DES RESEAUX ET APERCU DE L'ETAT DE L'EQUIPEMENT	7
	art. 9 PLAN D'ALIGNEMENT	8
	art. 10 PLAN DE QUARTIER.....	8
	art. 11 PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE	9
	art. 12 PLAN DE REMEMBREMENT	9
3	REGLEMENT DE CONSTRUCTION	10
3.1	EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR	10
	art. 13 EQUIPEMENTS DES TERRAINS.....	10
	art. 14 RACCORDEMENT AUX RESEAUX COMMUNAUX	10
	art. 15 PLAQUES INDICATRICES	10
3.2	ACCES.....	11
	art. 16 ROUTES PRIVEES.....	11
	art. 17 SORTIES SUR LA VOIE PUBLIQUE	11
	art. 18 STATIONNEMENT DES VEHICULES	11
	art. 19 IMPOSSIBILITE D'AMENAGER.....	12
	art. 20 DENEIGEMENT DES ROUTES.....	12
	art. 21 PLACES DE JEUX POUR ENFANTS.....	12
3.3	ALIGNEMENTS.....	13
	art. 22 RETRAIT D'ALIGNEMENT	13
	art. 23 EMPIETEMENT SUR L'ALIGNEMENT	13
	art. 24 SAILLIES.....	13
	art. 25 SERRES ET VERANDAS.....	13
	art. 26 ABSENCE D'ALIGNEMENT ET FONDATIONS.....	14

3.4	CONSTRUCTIONS EN LIMITE	15
art. 27	CONTIGUITE.....	15
art. 28	RUPTURE DE CONTIGUITE.....	15
art. 29	MURS MITOYENS.....	15
art. 30	MURS, CLOTURES ET HAIES	15
3.5	SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS.....	16
art. 31	CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES DANGEREUSES	16
art. 32	CONSTRUCTIONS DANGEREUSES, INSALUBRES ET PRODUISANT DES NUISANCES.....	16
art. 33	ASSAINISSEMENT DES ILOTS	16
art. 34	LOCAUX OUVERTS AU PUBLIC	16
art. 35	ECONOMIE D'ENERGIE	17
art. 36	SALUBRITE, ISOLATION, SECURITE DES LOCAUX	17
art. 37	SENSIBILITE AU BRUIT (OPB)	17
art. 38	INSTALLATIONS SANITAIRES.....	17
art. 39	RACCORDEMENT AUX EGOUTS.....	17
art. 40	TOITURES.....	18
art. 41	CHANTIERS.....	18
art. 42	ECURIES.....	18
art. 43	FOSSES ET FUMIERES	18
3.6	ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES	19
art. 44	GENERALITES.....	19
art. 45	MONUMENTS CULTURELS.....	19
art. 46	PROTECTION DES BIOTOPES, DES HAIES ET DES BUISSONS.....	20
art. 47	RIVES.....	20
art. 48	ORIENTATION DES BATIMENTS ET ORDONNANCE DES FACADES	20
art. 49	SUPERSTRUCTURES ET LUCARNES.....	20
art. 50	ENTRETIEN.....	21
art. 51	SITES, PARCS ET PLANTATIONS, FORETS.....	21
art. 52	CARRIERES, GRAVIERES ET TERRASSEMENTS	21
3.7	PUBLICITE	22
art. 53	EMPLACEMENT D'AFFICHAGE	22
art. 54	POSE D'ENSEIGNES.....	22
art. 55	AUTORISATION.....	22
art. 56	ENTRETIEN.....	22
art. 57	EXEMPTION D'AUTORISATION.....	22
4	REGLEMENT DE ZONES	23
4.1	DEFINITION DES MESURES.....	23
art. 58	REFERENCES.....	23

4.2	ZONES PRIORITAIRES, DIFFEREES, A AMENAGER, RESERVEES, D'INTERET GENERAL.....	24
art. 59	LES ZONES.....	24
art. 60	ZONE A AMENAGER.....	24
art. 61	ZONE RESERVEE.....	24
4.3	ZONES A BATIR.....	25
art. 62	ZONES A BATIR	25
art. 63	ZONE CENTRE VILLAGE.....	25
art. 64	ZONE D'HABITAT DENSE R3.....	25
art. 65	ZONE D'EXTENSION R2.....	26
art. 66	ZONE DE CHALETS R1.....	26
art. 67	ZONE MIXTE "ARTISANAT ET HABITAT" MI.....	26
art. 68	ZONE D'INTERET GENERAL.....	27
4.4	ZONES AGRICOLES, PROTEGEES ET AUTRES AFFECTATIONS.....	28
art. 69	CONSTRUCTIONS HORS ZONES A BATIR	28
art. 70	ZONE AGRICOLE	28
art. 71	ZONE AGRICOLE PROTEGEE.....	28
art. 72	ZONE DE MAYENS.....	29
art. 73	ZONE DESTINÉE A LA PRATIQUE DES ACTIVITÉS SPORTIVES	30
art.74	CHEMINS POUR PIETONS ET CHEMINS DE RANDONNEE PEDESTRE.....	31
art. 75	ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE	32
art. 76	ZONE DE PROTECTION DU PAYSAGE.....	32
art. 77	ZONE ARCHEOLOGIQUE.....	32
art. 78	ZONE D'EXPLOITATION ET DE DEPOT DE MATERIAUX.....	32
art. 79	FORETS.....	33
art. 80	TERRITOIRES INCULTES.....	33
art. 81	ZONE DE PROTECTION DES EAUX.....	33
art. 82	ZONE DE DANGER.....	33
art. 83	ZONE D'AFFECTATION DIFFEREE	34
5	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	35
art. 84	CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	35
art. 85	DÉROGATION	35
art. 86	TAXES, AMENDES, RECOURS, PRESCRIPTIONS.....	35
art. 87	DISPOSITIONS FINALES.....	35
ANNEXE 1.....		37
	Cahier des charges pour zones à aménager	37
	1. GRANDS ESSERTS	37
ANNEXE 2.....		38
	Références a la loi cantonale sur les constructions et son ordonnance d'application	38

1 DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 BUT

- a) Le présent règlement a pour but de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin:
 - de garantir une utilisation appropriée du sol et une implantation ordonnée des bâtiments
 - de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêts
 - d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique
 - d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics.
- b) Il définit les droits et les devoirs des propriétaires en matière de construction et d'utilisation du sol.

art. 2 BASES LEGALES

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant.
- b) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

art. 3 AUTORITES COMPETENTES

- a) Les autorités compétentes en matière d'autorisation de construire sont :
 - 1. Le Conseil municipal pour les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir ;
 - 2. La Commission Cantonale des Constructions pour les projets situés à l'extérieur des zones à bâtir ainsi que pour ceux dont la Commune est requérante.
- b) Lorsque le projet implique d'autres autorisations spéciales selon le droit cantonal ou fédéral, l'autorisation de construire de la Commune et les autres autorisations spéciales cantonales sont notifiées, après coordination matérielle, dans une seule autorisation par la Commission cantonale. Les préavis des départements ne sont pas des autorisations spéciales.
- c) Le Conseil municipal désigne des commissions permanentes ou occasionnelles, des experts et fixe l'étendue de leur mandat.
- d) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil municipal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle du maître de l'ouvrage, du géomètre, des architectes, des ingénieurs et des entrepreneurs.

art. 4 RAYON D'APPLICATION

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

**art. 5 PROCEDURE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET POLICE DES
CONSTRUCTIONS**

- a) Les questions relatives à la procédure d'autorisation de construire et à la police des constructions sont réglées par la législation cantonale (LC et OC) dans la mesure où le présent règlement ne contient pas de dispositions spéciales
- b) Les références aux dispositions de la législation cantonale sur les constructions sont présentées à l'annexe 2

2 PLANS DE BASE

art. 6 PLANS GENERAUX ET DE DETAILS

- a) Le Conseil municipal élabore :
 - le plan d'affectation des zones et son règlement
 - le plan des réseaux d'équipements et l'aperçu de l'état de l'équipement.
- b) Suivant les besoins, il fait établir et adopter :
 - les plans d'alignement
 - les plans de quartier
 - les plans d'aménagement détaillé
 - les plans de remembrement

art. 7 PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

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

art. 8 PLANS DES RESEAUX ET APERCU DE L'ETAT DE L'EQUIPEMENT

- a) Les plans généraux des réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment routes, eau potable, égouts et énergie.
- b) Les plans des réseaux d'équipements sont établis selon les normes usuelles en vigueur et les directives cantonales en la matière (art. 14 LCAT).
- c) L'aperçu de l'état de l'équipement présente les parties de la zone à bâtir propre à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectué ou qui pourra vraisemblablement l'être dans les cinq ans. L'aperçu est tenu à jour et peut être consulté par chacun.
- d) Dans les secteurs prévus au programme d'équipement dans les cinq ans, la commune prend en charge les travaux, sous réserve de la perception des contributions des propriétaires fonciers.
- e) Dans les autres secteurs, les frais d'équipement des terrains destinés à la construction sont entièrement à la charge des particuliers et exécutés conformément aux plans des réseaux d'équipement établis par la commune.

art. 9**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 l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques.
- c) Il est établi à l'échelle cadastrale.
- d) Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière.
- e) Il confère à la commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan.

art. 10**PLAN DE QUARTIER**

- a) Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante (voir règlement de zone) et homogène.
- b) Un plan de quartier peut être établi, selon les circonstances :
 - par le Conseil municipal,
 - par les particuliers, sur demande du Conseil,
 - par les particuliers, de leur propre initiative.

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

- c) Le plan de quartier doit indiquer :
 - le périmètre du quartier sur un plan à l'échelle cadastrale avec les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins, ainsi que les coordonnées
 - l'implantation des bâtiments avec les cotes des distances aux limites et entre bâtiments
 - les gabarits des bâtiments avec indication de l'affectation des surfaces (coupes nécessaires à la compréhension du plan)
 - les circulations automobiles et piétonnes, ainsi que les places d'arrêt et de parcage
 - l'affectation et l'aménagement des espaces libres
 - les équipements d'intérêt public
 - les infrastructures (eau, égout, électricité, etc...).
- d) Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant :
 - les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement de la commune
 - les caractéristiques du quartier, en particulier l'architecture
 - les étapes de réalisation
 - le calcul de l'indice d'utilisation
 - les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures.
- e) Un plan de quartier peut prévoir des dérogations au règlement communal à la condition que les plans déposés présentent un intérêt évident pour la collectivité, s'intègrent harmonieusement dans les plans généraux de la commune et respectent les intérêts légitimes des voisins.

Des dérogations pourront notamment être accordées sous forme de majoration de l'indice d'utilisation, étage supplémentaire et diminution des distances internes du quartier.

- f) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, le plan de quartier est traité selon la procédure ordinaire d'autorisation de

construire. Dans les autres cas, il est soumis à la procédure prévue pour la modification du plan d'affectation des zones (cf LCAT art. 12).

- g) Pour les secteurs en zone à bâtir à aménager, il y a lieu de se référer aux cahiers des charges qui font partie intégrante du RCC.

art. 11 PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

- 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) Un plan d'aménagement détaillé peut être établi, selon les circonstances:
- par le Conseil municipal
 - par les particuliers, sur demande du Conseil
 - par les particuliers, de leur propre initiative.
- Avant l'étude détaillée d'un plan d'aménagement détaillé, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil municipal.
- c) Un dossier doit comprendre au minimum :
- un plan à l'échelle cadastrale avec indication du périmètre concerné
 - du numéro des parcelles et nom des propriétaires intéressés et des voisins
 - des coordonnées
 - des zones d'affectation différenciée
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées
 - un règlement précisant :
 - les mesures applicables à l'intérieur du périmètre
 - les étapes de réalisation
 - un rapport explicatif justifiant
 - les mesures envisagées
 - les relations avec le plan d'aménagement de la commune
- d) Le plan d'aménagement détaillé est soumis à la même procédure que le plan de quartier ci-dessus.
- e) Pour les secteurs en zone à bâtir à aménager, il y a lieu de se référer aux cahiers des charges qui font partie intégrante du RCC.

art. 12 PLAN DE REMEMBREMENT

- a) Le remembrement consiste en la mise en commun de bien fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés. Il est élaboré en vue de permettre une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones.
- b) Le plan de remembrement indiquera notamment :
- le périmètre intéressé
 - les limites projetées des parcelles
 - le tracé des voies de dévestiture.
- Il peut être lié avec un plan de quartier, ou un plan d'aménagement détaillé.
- c) Sous réserve de l'accord du Conseil d'Etat et le cas échéant du Conseil municipal le remembrement peut être introduit:
- par décision de la majorité des propriétaires possédant la majorité des surfaces ou
 - par décision du Conseil municipal.

La procédure se déroule selon la législation cantonale en la matière (cf LCAT art. 17 et 18 et décret du 16.11.1985 concernant le remembrement et les rectifications de limites).

3 REGLEMENT DE CONSTRUCTION

3.1 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

art. 13 EQUIPEMENTS DES TERRAINS

- a) Une autorisation de construire n'est accordée que si:
 - la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone
 - le terrain est équipé pour la construction envisagée.
- b) Un terrain est considéré comme équipé:
 - si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à satisfaction du droit
 - si le raccordement aux réseaux d'égouts communaux est possible ou à défaut, si une installation privée permet de traiter les eaux usées, conformément aux dispositions légales en la matière et aux instructions du service de la protection de l'environnement
 - si l'approvisionnement en eau potable est assuré de façon satisfaisante par le réseau communal ou s'il dispose en propre d'une eau de qualité (reconnue par le laboratoire cantonal), en quantité suffisante
 - si l'alimentation en énergie est suffisante pour la construction projetée.
- c) Les raccordements doivent être réalisables sans frais disproportionnés.

art. 14 RACCORDEMENT AUX RESEAUX COMMUNAUX

- a) Les conditions de raccordement aux réseaux communaux d'eau, d'égouts sont fixées par le Conseil municipal, sur la base des plans et règlements en la matière.
- b) Le Conseil municipal perçoit une taxe de raccordement aux réseaux d'eau et d'égouts selon les barèmes en vigueur. Cette taxe est due avant le début des travaux.

art. 15 PLAQUES INDICATRICES

- a) Pour autant qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'utiliser le domaine public, la commune a le droit d'apposer sur les constructions privées des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de niveaux d'hydrants et autres indications concernant les services publics.
- b) La commune tient compte dans la mesure du possible des observations légitimes du propriétaire. En cas de contestation, le Conseil d'Etat décide. Une indemnité ne sera versée qu'en cas de dommage réel causé au bâtiment.

3.2 ACCES

art. 16 ROUTES PRIVEES

- a) Les routes et chemins doivent correspondre au caractère et à l'importance des constructions projetées. Le Conseil municipal peut prescrire la largeur, le tracé et le point de raccordement au réseau public.
- b) Pour la construction, l'entretien et la reprise par la commune des routes et chemins privés, sont applicables les dispositions prévues à cet effet dans la loi sur les routes.
- c) Ces voies privées doivent être entretenues et nettoyées à la charge des propriétaires bordiers.

art. 17 SORTIES SUR LA VOIE PUBLIQUE

- a) Le Conseil municipal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures.
- b) La distance libre entre la chaussée et les portes de garage doit être suffisante, de 2 m au minimum en règle générale.
- c) La construction de stations de lavage et l'installation de colonnes à essence n'est autorisée que si le stationnement est possible en dehors du domaine public.

art. 18 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a) Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage.
- b) Conformément aux articles 215 et suivants, de la loi sur les routes, chaque propriétaire est tenu de prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement ou garages suffisants pour assurer le parcage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs.

Il sera notamment exigé:

- logement : 1 place par logement ou 80 m² de surface de plancher
- villas : 2 places
- bureau : 1 place pour 50 m²
- commerce : 1 place pour 30 m² de surface de vente
- atelier : 2 places pour 3 postes de travail
- hôtel : 1 place pour 3 lits
- café-restaurant : (selon loi sur les auberges) 1 place pour 4 places assises ou 8 m² de surface de salle
- industrie, artisanat, supermarché selon le cas en faisant référence aux normes de l'union des professionnels suisses de la route.

Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'ils répondent à un besoin. Au besoin, ils seront garantis par un droit de superficie inscrit au Registre foncier en faveur de la commune.

art. 19 IMPOSSIBILITE D'AMENAGER

- a) Dans le cas où le constructeur ne peut aménager sur son terrain les places de parc nécessaires, il doit:
 - aménager ou acquérir les places manquantes sur un fonds autrui, ou
 - inscrire une charge foncière sur son immeuble pour assurer sa participation à la réalisation des futurs aménagements publics ou privés, ou
 - verser une contribution équivalente à un fonds pour l'aménagement de places de parc publiques selon un tarif fixé par le Conseil municipal.
- b) Pour les constructions existantes qui ne disposent pas des places suffisantes, le Conseil municipal peut :
 - faire un appel à participer lors de la réalisation d'équipements publics
 - percevoir une taxe d'utilisation accrue du domaine public.

art. 20 DENEIGEMENT DES ROUTES

Le Conseil communal établit un plan de déneigement des routes en tenant compte des priorités et des besoins. Les propriétaires peuvent demander des déblaiements complémentaires. Ceux-ci seront effectués suivant les possibilités et contre paiement des frais.

art. 21 PLACES DE JEUX POUR ENFANTS

- a) Lors de la création d'ensembles de logements, des places de jeux pour enfants doivent être aménagées à l'écart de la circulation si la topographie et la superficie de la parcelle le permettent.

A la demande du Conseil, elles seront garanties par une servitude foncière inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.

3.3 ALIGNEMENTS

art. 22 RETRAIT D'ALIGNEMENT

- a) Les surfaces comprises entre le domaine public projeté et l'alignement sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des bordiers.
- b) Toute construction y est interdite y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains. Seule la pose de conduites et de câbles est autorisée en sous-sol.
- c) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.

art. 23 EMPIETEMENT SUR L'ALIGNEMENT

- a) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé.
- b) Exceptionnellement, des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir par le Conseil municipal, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre foncier, en faveur de la commune, aux frais du propriétaire.
- c) Pour obtenir cette autorisation, le propriétaire adressera une demande écrite au Conseil municipal, portant la mention "demande d'autorisation de construire à bien plaisir".
- d) L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit à l'exécution du plan d'alignement.

art. 24 SAILLIES

- a) En rez-de-chaussée, aucune saillie de construction ne peut dépasser de plus de 15 cm. la ligne fixée par l'alignement.
- b) Les avant-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations peuvent empiéter sur la chaussée:
 - le long des routes empiètement maximum 1,1m, hauteur libre 4,5 m minimum.
 - sur les ruelles, empiètement jusqu'à 1,5 m mais au maximum 1/2 de la largeur de la rue, hauteur libre de 3,5 m minimum.
- c) La hauteur libre à partir du sol sous une marquise ou un balcon, en dehors de la chaussée, sera au minimum de 3 m.
- d) Les tentes de magasins sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2,10 m du niveau du trottoir et n'empiètent pas sur la chaussée.
- e) Aucune porte, portail, contrevent ou store ne doit s'ouvrir vers l'extérieur à moins de 4,50 m au-dessus de la chaussée, et 2,50 m au-dessus du trottoir.

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

art. 25 SERRES ET VERANDAS

- a) Les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise maximum de 1.50 m sur les alignements et distances réglementaires.
- b) Lorsqu'ils ne sont pas chauffés et sont situés en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ils ne comptent pas dans la densité.

art. 26 ABSENCE D'ALIGNEMENT ET FONDATIONS

- a) En bordure des routes et chemins pour lesquels les alignements n'ont pas encore été définis, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite du domaine public mais au minimum à 3 m de la chaussée.
- b) En amont de la route, jusqu'à 5 m, les fondations doivent descendre au minimum jusqu'au niveau de la chaussée.

3.4 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

art. 27 CONTIGUITE

- a) Les constructions en limite de propriété sont autorisées pour les constructions jumelles ou en bande :
 - lorsque la contiguïté est prévue par le plan de zones ou un plan de quartier,
 - lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété et qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude,
 - par constitution d'une servitude réciproque entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la commune.
- b) Sauf en cas d'alignement obligatoire ou de plan de quartier, la longueur totale des bâtiments n'excédera pas 40 m (sauf zone artisanale).

art. 28 RUPTURE DE CONTIGUITE

- a) Lorsque la contiguïté est prévue par le règlement de zones, un plan de quartier ou une servitude, le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale.
- b) Le Conseil municipal peut exiger le maintien de la contiguïté.

art. 29 MURS MITOYENS

- a) Celui qui veut adosser un bâtiment à celui du voisin doit ériger un contre-mur.
- b) Le propriétaire qui construit le premier est tenu de faire coïncider la face extérieure de son mur avec la limite de son terrain.
- c) Pour les constructions en ordre contigu, les murs mitoyens seront en principe construits perpendiculairement à l'alignement.
- d) Les murs d'attente seront crépis et peints.

art. 30 MURS, CLOTURES ET HAIES

- a) Les murs, clôtures, palissades et haies mortes peuvent être implantés en limite de propriété ; lorsque leur hauteur dépasse 1,50 m, ils seront reculés de la moitié de la sur-hauteur. Pour des raisons esthétiques, si la hauteur d'un mur de soutènement dépasse 4 m, il sera interrompu par un décrochement permettant la plantation, par tranches de 3 m maximum.
- b) Les haies vives seront implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur, mais au minimum à 60 cm de la limite de propriété (axe de la plante).
- c) En bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic et la distance à la limite prévue ci-dessus.

En aucun cas, ils ne peuvent être implantés à moins de 1,20 m du bord des routes cantonales et 60 cm des autres voies publiques.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la chaussée.

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

La pose de fil de fer barbelé et la plantation de ronces sont interdites en bordure des passages publics. Dans les zones de ski les clôtures seront d'un modèle facilement démontable.

3.5 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

art. 31 CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES DANGEREUSES

- a) Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas de sécurité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation.
- b) Le Conseil municipal établit un plan des dangers et le porte à la connaissance du public et du Conseil d'Etat.

art. 32 CONSTRUCTIONS DANGEREUSES, INSALUBRES ET PRODUISANT DES NUISANCES

- a) Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés, maintenus et exploités dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants et le public et qu'ils n'émettent aucune nuisance telle que fumée, odeur, bruit, etc... incompatibles avec le caractère de la zone et l'environnement. Ils doivent se conformer aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et ses ordonnances.
- b) Lorsqu'une construction, ou une partie de construction menace ruine, compromet la sécurité des occupants ou du public, présente un danger pour l'hygiène et la salubrité ou nuit de façon excessive à l'environnement, le Conseil municipal somme par lettre chargée le propriétaire de démolir, de restaurer ou de prendre toutes mesures qu'il juge nécessaires.
- c) En cas de péril imminent, l'autorité communale ordonnera, sans autre formalité, les mesures provisoires nécessaires pour protéger le public.

art. 33 ASSAINISSEMENT DES ILOTS

- a) En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le Conseil municipal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer, à la démolition totale ou partielle de bâtiments, murs de clôtures, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages.
- b) Le Conseil municipal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité ou à l'esthétique.

art. 34 LOCAUX OUVERTS AU PUBLIC

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

Dans la mesure du possible, ils seront accessibles aux handicapés, conformément à la loi du 31.1.91.

art. 35 ECONOMIE D'ENERGIE

- a) Tout bâtiment à construire ou à transformer, destiné à l'habitation ou au travail, doit être conçu de manière à restreindre la consommation d'énergie et à valoriser les ressources naturelles locales dans une mesure conforme aux règles de la technique. Il doit être doté d'une isolation thermique adéquate. Les normes SIA sont applicables ainsi que les législations fédérales, cantonales et communales en la matière.
- b) Les installations de chauffage et, le cas échéant, les installations de ventilation et de climatisation doivent être conçues de façon à économiser l'énergie et à limiter les nuisances.

art. 36 SALUBRITE, ISOLATION, SECURITE DES LOCAUX

- a) Toute pièce devant servir à l'habitation ou au travail doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée, éclairée directement sur l'extérieur.
- b) Les lois et règlements cantonaux et fédéraux sur la protection contre l'incendie sont applicables.
- c) Les cloisons et planchers séparant les appartements doivent assurer une isolation phonique suffisante, conformément à la norme SIA 181.

art. 37 SENSIBILITE AU BRUIT (OPB)

- a) L'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable.
- b) Le degré de sensibilité au bruit est fixé par zone dans le tableau du règlement de zone et dans les articles des zones concernées.

art. 38 INSTALLATIONS SANITAIRES

- a) Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer d'installations de WC ventilées et de locaux de toilettes en nombre suffisant.
- b) Les locaux de travail : bureaux, commerces, ateliers ou industries doivent être pourvus d'un WC au moins pour 10 personnes et dans la règle, un pour chaque entreprise ou preneur de bail.
- c) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, des toilettes proportionnées à l'importance de l'établissement seront aménagées dans le corps même du bâtiment et leur accès bien signalé. Leur dimensionnement sera déterminé d'entente avec les organes cantonaux compétents.
- d) Le débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1.50 m au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable.

art. 39 RACCORDEMENT AUX EGOUTS

- a) Tous les immeubles doivent être raccordés au réseau d'égout public.
- b) Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit.
- c) Pour les nouvelles constructions les eaux de toitures et les eaux de surface seront canalisées séparément et dans la mesure du possible infiltrées ou raccordées sur un effluent d'eau de surface.
- d) Les places goudronnées seront munies d'un décanteur et si elles sont accessibles aux véhicules d'un séparateur d'huile.
- e) En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal en la matière.

art. 40 TOITURES

- a) Toutes les mesures doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits.
- b) L'accès à chaque toiture doit être facile. Les châssis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm.

art. 41 CHANTIERS

- a) Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil municipal et le cas échéant, l'administration cantonale.
- b) Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du trafic, et pour éviter le dégagement de poussières et le bruit.
- c) Le Conseil municipal peut interdire l'utilisation d'engins bruyants certains jours ou à certaines heures.

art. 42 ECURIES

- a) Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux ne doivent causer par leur aspect, leurs odeurs aucune gêne excessive pour le voisinage.
- b) Les constructions nouvelles sont interdites dans certaines zones prévues au règlement de zone.
- c) Les installations agricoles doivent satisfaire aux conditions suivantes :
 - former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation ;
 - être aménagées rationnellement, convenablement éclairées et aérées.

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

art. 43 FOSSES ET FUMIERES

- a) Pour les nouvelles constructions, tous dépôts de fumier ou d'autres substances en décomposition doivent être établis à une distance d'au moins 10 m des habitations ou locaux de travail existants ou futurs, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources, canalisations d'eau.
- b) Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Les fumières doivent être entourées d'une bordure en maçonnerie suffisante pour empêcher, en toute saison, l'écoulement du purin hors de la fosse.
- c) Le raccordement des fosses et fumières au réseau d'égout est interdit.
- d) Les déchets de fruits et légumes doivent être déposés dans des bacs à compost ou épandus hors de la zone de construction. Les décharges sauvages sont interdites.

3.6 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES

art. 44 GENERALITES

- a) En conformité avec la LcPNPS, la commune établit un inventaire des sites naturels et construits d'importance communale.
- b) Les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site.
- c) Le Conseil municipal, d'entente avec la sous commission Cantonale pour la Protection des Sites a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale.
- d) Dans le but de sauvegarder ou d'aménager des points de vue ou des sites, le Conseil municipal peut fixer l'implantation de construction.
- e) Les constructions nouvelles et transformations dans les sites classés d'importance nationale ou régionale par l'ISOS, soit :

BOUTSES les	régional
BULLE	national
COTAYER	national
ISERABLES	national
PRAZ les / CHAMPROU	régional
TEISA	national
TEUR	national

feront l'objet d'un préavis de la part de la Sous Commission Cantonale pour la protection des Sites

art. 45 MONUMENTS CULTURELS

- a) Les bâtiments désignés comme monuments culturels sont des témoins représentatifs du patrimoine architectural. Ils demandent, par leur valeur architecturale, artistique, historique ou scientifique, des mesures de protection en vue de la conservation de leur substance ancienne et de la sauvegarde de leur authenticité. Ils sont soumis à la Loi sur la conservation des objets d'art et des monuments historiques.

Sur le territoire de la commune d'Isérables, les bâtiments suivants sont classés en qualité de monuments historiques par décision du Conseil d'Etat :

- Eglise paroissiale
- Maison d'habitation (coord. 585.050.113.750)

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

- b) Patrimoine architectural : l'autorité communale fait parvenir tout projet affectant les monuments culturels, ou leur environnement immédiat (demande de permis de construire, de transformer, etc.) pour préavis, à l'Office des monuments historiques. Ces bâtiments ne peuvent être transformés ou démolis sans l'accord de l'administration communale et de l'Office des monuments historiques.

art. 46 PROTECTION DES BIOTOPES, DES HAIES ET DES BUISSONS

- a) La disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes).
- b) Doivent être spécialement protégés :
 - les rivières, les roselières et les marais ;
 - les associations végétales forestières rares ;
 - les haies, bosquets et grands arbres ;
 - les milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions favorables.
- c) Lors des demandes d'autorisation de construire, l'autorité veillera au maintien, au remplacement ou à la compensation des biotopes.

art. 47 RIVES

- a) Les rives des cours d'eau constituent un paysage attractif et un milieu naturel riche qui doivent être préservés.
- b) Toute modification de la structure et de la végétation de rive est interdite, sauf autorisation spéciale de restructuration délivrée par l'inspecteur forestier d'arrondissement.
- c) Le long des cours d'eau figurant au plan d'affectation, les constructions doivent respecter la distance minimum de 10 m par rapport au sommet du talus de rive.

art. 48 ORIENTATION DES BATIMENTS ET ORDONNANCE DES FACADES

- a) En règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier.
- b) Le Conseil municipal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains.
- c) Le Conseil municipal peut prescrire l'organisation et l'architecture d'un quartier, notamment fixer l'implantation, l'orientation, le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des bâtiments par des plans de quartier ou par des plans d'aménagement détaillé.

art. 49 SUPERSTRUCTURES ET LUCARNES

- a) Les antennes et paraboles radio et télévision sont soumises à autorisation de bâtir. Les paraboles sont interdites sur les toits.
- b) Les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou aménagements extérieurs.
- c) Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20 de la surface du toit et rester en dessous de la hauteur maximum au faîte.

Les petites lucarnes, largeur maximum de 1,20 m, sont autorisées. Elles sont interdites en zones centre-village et en zone habitat dense.

art. 50 ENTRETIEN

- a) Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions et leurs abords dans un état convenable, notamment :
 - d'entretenir les façades, clôtures et abords des bâtiments, cours, jardins, passages, etc.
 - de démolir ou de restaurer les constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un site
 - de masquer ou de supprimer les dépôts de matériaux et tout autre aménagement ou installation qui offensent la vue.
- b) Les propriétaires sont tenus d'entretenir leur propriété, notamment de faucher les prés et terrains vagues et de respecter le règlement de police concernant la destruction des déchets.
- c) En cas d'entretien insuffisant, le Conseil municipal prend les mesures nécessaires aux frais des propriétaires négligents après sommation par lettre recommandée ou avis au Bulletin officiel.

art. 51 SITES, PARCS ET PLANTATIONS, FORETS

- a) Lorsque l'aspect extérieur des constructions l'exige, le Conseil municipal peut subordonner l'octroi de l'autorisation de bâtir ou du permis d'habiter, à la plantation d'arbres et à l'aménagement de places vertes autour des bâtiments.
- b) Il peut également exiger certaines mesures particulières quant à la disposition de ces plantations et à leur essence, notamment en vue de créer des rideaux-abris contre le vent, des écrans visuels, des couvertures vertes.
- c) Pour les distances aux limites, les art. 177 et suivants de la Loi d'application du CCS sont applicables. Lorsque la distance à l'alignement est suffisante, l'administration communale peut planter des arbres jusqu'en limite du domaine public.
- d) Les demandes de déboisement seront accompagnées du préavis du forestier d'arrondissement.
- e) Forêts : l'inclusion en zone de construction d'un territoire boisé ne préjuge en rien de la décision qui pourrait être prise par les instances compétentes quant à un déboisement éventuel.

art. 52 CARRIERES, GRAVIERES ET TERRASSEMENTS

- a) Les travaux importants de terrassements tels que extractions, dépôts, remblayages ne sont autorisés que sur la base d'un plan d'exploitation par étapes prévoyant la remise en état des lieux (plan d'aménagement détaillé).
- b) Le Conseil municipal exigera la constitution d'une garantie bancaire assurant l'achèvement correct des travaux et d'une assurance RC.
- c) En cas d'exploitation non conforme aux plans approuvés, le Conseil municipal exige l'arrêt immédiat des travaux. Après sommation par lettre chargée, il peut faire exécuter les travaux de remise en état aux frais et risques du propriétaire.

3.7 PUBLICITE

art. 53 EMLACEMENT D'AFFICHAGE

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

art. 54 POSE D'ENSEIGNES

- a) Toutes les affiches de publicité dans le domaine privé (ex. enseignes commerciales) doivent satisfaire aux règles de l'esthétique. Elles sont soumises à une demande au Conseil municipal.
- b) En principe, la publicité ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée.
- c) Toute modification d'enseigne est soumise aux mêmes règles qu'une publicité nouvelle.
- d) La législation et les compétences cantonales sont réservées.

art. 55 AUTORISATION

- a) La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil municipal. Elle doit être accompagnée d'une maquette ou dessin coté, exécuté à une échelle suffisante à la compréhension du projet, indiquant les trois dimensions, les couleurs, la saillie dès le nu du mur, les scellements, etc.
- b) La demande doit mentionner en outre :
 - la largeur de la rue et du trottoir, la hauteur dès le trottoir au point le plus bas de l'enseigne ou autre installation similaire
 - les matériaux, le système d'éclairage proposé s'il y a lieu.

art. 56 ENTRETIEN

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

art. 57 EXEMPTION D'AUTORISATION

- a) Des plaques indicatrices ne mentionnant que le nom et la profession des intéressés peuvent être admises sur les portails, clôtures, portes et embrasures, sans s'en référer au Conseil municipal, pour autant que ces plaques aient une dimension courante (format A3).
- b) Dès qu'il y en a plus de deux par entrée, elles seront de forme et de dimension semblable et groupée par panneaux.

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 DEFINITION DES MESURES

art. 58 REFERENCES

- a) Hauteur, indice d'utilisation, surface brute de plancher et autres notions de base : la définition de ces termes, le mode de calcul et leur application sont régies par la Loi et l'Ordonnance sur les constructions, ainsi que leur glossaire.
- b) Les références à la législation cantonale sont mentionnées à l'annexe 2.

4.2 ZONES PRIORITAIRES, DIFFEREES, A AMENAGER, RESERVEES, D'INTERET GENERAL

art. 59 LES ZONES

- a) La zone est constituée par une fraction de territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées d'utilisation.
- b) Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan d'affectation des zones qui fait partie intégrante du règlement des constructions.

art. 60 ZONE A AMENAGER

- a) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles sont destinées à la construction mais nécessitent des aménagements préalables: remembrement parcellaire, plan de quartier, Plan d'Aménagement Détaillé, réseau d'infrastructures, etc.

Les objectifs et règles d'aménagement sont fixés dans les cahiers des charges annexés à ce règlement.

- b) L'aménagement permet l'utilisation des terrains pour la construction, conformément au règlement de zones, au plan directeur et aux plans des réseaux d'équipement.
- c) Le projet d'aménagement doit être soumis à l'approbation du Conseil municipal qui fixe la procédure à suivre.
- d) L'aménagement est entrepris par les particuliers à leurs frais ou par la commune, avec appel à participation des propriétaires.

art. 61 ZONE RESERVEE

- a) Lorsqu'une adaptation du plan d'affectation , un plan détaillé ou un plan de quartier est nécessaire, la commune peut prévoir une zone réservée dans un territoire exactement délimité. A l'intérieur de cette zone rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision ou l'établissement du plan.
- b) Une zone réservée peut être décidée par le Conseil municipal pour une durée de deux ans. Le délai peut être prolongé par l'assemblée primaire jusqu'à un maximum de 5 ans.

4.3 ZONES A BATIR

art. 62 ZONES A BATIR

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en:

- zone centre village CV
- zone d'habitat dense R3
- zone d'extension R2
- zone de chalets R1
- zone mixte artisanat et habitat MI

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

art. 63 ZONE CENTRE VILLAGE

a) Définition

Ces zones sont destinées à maintenir le caractère existant du village. Sont encouragés: la protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes.

b) Destination

Elles sont ouvertes à l'habitation, au commerce et à l'artisanat ainsi qu'aux petites entreprises qui ne présentent pas de gêne excessive pour le voisinage. Les constructions agricoles nouvelles sont interdites.

c) Prescriptions diverses

Les constructions nouvelles, les transformations et les reconstructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions existantes (hauteur, aspect extérieur, forme des toits, choix des matériaux, couleurs, etc.). Elles peuvent déroger aux distances et hauteurs.

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

art. 64 ZONE D'HABITAT DENSE R3

a) Définition

Cette zone est destinée aux habitations collectives et individuelles groupées.

b) Destination

Les petits commerces, les constructions artisanales ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisés.

c) Prescriptions diverses

La protection, l'entretien, la rénovation des constructions existantes sont encouragés pour maintenir le caractère existant du village.

Aux Crettaux, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan d'Aménagement Détaillé approuvé par l'Assemblée primaire le ...

Les nouveaux ruraux sont interdits.

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

art. 65 ZONE D'EXTENSION R2

a) Définition

Cette zone est destinée aux habitations individuelles et groupées.

b) Destination

Les constructions artisanales, les ruraux et les commerces sont interdits.

c) Prescriptions diverses

Dans le secteur de champs Longs, toute demande d'autorisation pour une construction nouvelle sera accompagnée d'un rapport technique justifiant que les mesures d'isolation acoustique vis à vis du bruit du stand sont conformes aux exigences des art. 31 à 35 OPB. Le coût de ces mesures d'isolation est à la charge du propriétaire du fond.

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

art. 66 ZONE DE CHALETS R1

a) Définition

Cette zone est destinée aux résidences secondaires et à l'habitat principal.

b) Destination

Les constructions artisanales, les ruraux et les commerces sont interdits.

c) Prescriptions diverses

Aux Crettaux, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan d'Aménagement Détaillé approuvé par l'Assemblée primaire le ...

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

art. 67 ZONE MIXTE "ARTISANAT ET HABITAT" MI

a) Définition

Cette zone est destinée à l'artisanat (petites industries, entreprises, ateliers, garages, etc.), à l'habitat individuel et collectif ainsi qu'aux commerces liés à l'activité artisanale sur le site.

b) Destination

Les dépôts inesthétiques de matériaux et les activités produisant des nuisances incompatibles avec l'habitat, et dont les émissions ne respectent pas les dispositions de l'OPAIR ne sont pas admis. Les ruraux sont interdits.

c) Prescriptions diverses

Aux «Champs Longs», l'affectation des constructions doit être compatible avec les nuisances provoquées par le stand de tir. Un rapport technique peut être, au besoin, demandé par la Commune aux frais du requérant.

Pour les constructions artisanales, la demande d'autorisation comprendra un plan d'aménagements extérieurs mentionnant précisément les aires de stockage extérieur, les clôtures et haies prévues en limite de propriété.

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

art. 68 ZONE D'INTERET GENERAL

a) Définition

Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics, ou privés présentant un intérêt important pour la collectivité

b) Destination

Cette zone comprend des terrains réservés pour:

ZIG A : niveau de sensibilité au bruit selon OPB = DS II

- des bâtiments publics tels que: églises, écoles, administrations, etc.

ZIG B : niveau de sensibilité au bruit selon OPB = DS II

- des aménagements publics tels que: promenades, places, terrains de sport, etc...

ZIG S : niveau de sensibilité au bruit selon OPB = DS IV

des équipements bruyants tels que: stand de tir, etc

c) Prescriptions diverses

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

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

Ordre des constructions, distances, hauteurs, densité, Plan de Quartier, options architecturales, degré de sensibilité : voir tableau des zones.

4.4 ZONES AGRICOLES, PROTEGEES ET AUTRES AFFECTATIONS

art. 69 CONSTRUCTIONS HORS ZONES A BATIR

- a) Dans les zones non affectées à la construction, seuls sont autorisés les bâtiments dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré et dont l'emplacement est imposé par leur destination. Toute construction ou aménagement doit être compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire.
- b) Les rénovations, modifications et reconstructions de bâtiments existants sont autorisées conformément aux dispositions cantonales en la matière.
- c) L'étude et la réalisation des équipements sont à la charge des propriétaires et doivent être approuvées par le Conseil municipal. Ces réseaux doivent s'intégrer d'une façon rationnelle au réseau principal fixé par la commune. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés. Les frais sont entièrement à la charge du propriétaire.

art. 70 ZONE AGRICOLE

a) Définition

Cette zone comprend les terrains affectés en priorité à l'agriculture.

On distingue :

- la zone agricole protégée;
- la zone agricole de montagne;
- la zone d'alpage et pâturage.

b) Destination

Dans ces zones, les constructions et installations ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles servent à assurer l'existence paysanne ou à permettre l'exploitation agricole du sol et la satisfaction des besoins liés à cette exploitation, ainsi qu'à la population paysanne et à ses auxiliaires.

c) Prescriptions diverses

Les nouvelles constructions devront, par leur gabarit, leur teinte et leur forme respecter l'identité architecturale des bâtiments agricoles existants et s'intégrer au paysage agricole et alpestre d'Isérables.

Les rénovations, modifications et reconstructions de bâtiments existants sont autorisées conformément aux bases légales cantonales et fédérales en la matière.

art. 71 ZONE AGRICOLE PROTEGEE

a) Définition / destination

Cette zone comprend les terrains remarquables pour la qualité du paysage naturel construit et leur cachet particulier. Le maintien des caractéristiques essentielles de paysage doit y être assuré.

b) Prescriptions diverses

Les éléments structurants du paysage tels que les bosquets, les haies, les murs en pierres sèches et les terrasses seront maintenus, entretenus et au besoin remplacés ou restaurés dans le respect de la typologie locale.

Le Conseil communal peut interdire toutes constructions, transformations ou rénovations ainsi que les terrassements et les déboisements qui risquent de compromettre l'aspect le caractère du site agricole naturel et construit protégé.

La commune et les exploitants peuvent, sur la base de contrats privés, bénéficier des contributions à l'exploitation agricole du sol pour des prestations à caractère écologique.

art. 72 ZONE DE MAYENS

a) Définition

La zone des mayens est un élément du patrimoine qui doit être sauvegardé, revalorisé et sauvé de la ruine

b) Destination

Elle comprend le territoire utilisé traditionnellement par l'agriculture et sert comme lieu de détente à la population indigène. La zone des mayens doit garantir :

- l'utilisation mixte entre l'agriculture et la détente ;
- la sauvegarde du paysage rural traditionnel ;
- la préservation des caractéristiques locales ;
- la conservation des valeurs spécifiques du site et la typologie des constructions

La zone des mayens forme une entité paysagère comprenant des pâturages d'altitude qui sont encore utilisés actuellement comme pâturages ou comme prés de fauche et des constructions rustiques, dont une au moins a servi de lieu de séjour temporaire.

c) Délimitation

La délimitation des zones des mayens est fixée par le plan homologué par le Conseil d'Etat le 16 juin 2000.

d) 1. Typologie urbanistique

- Les secteurs sont à classer en types d'urbanisation dispersé ou groupé. Ces types d'urbanisation doivent être maintenus afin de garantir la typologie traditionnelle du lieu (perception d'ensemble)
- Le caractère d'urbanisation traditionnel de l'ordre dispersé ou groupé doit maintenir la perceptibilité du caractère d'habitation sommaire et temporaire.

2. Typologie architecturale

- Les constructions doivent conserver leur identité et leur volume d'origine.
- Les matériaux d'origine sont exigés, la proportion entre le bois et la maçonnerie doit être respectée.
- Les couleurs des matériaux seront maintenus dans leur teinte naturelle, ou légèrement foncée, afin de respecter les teintes des bâtiments existants.
- Les ouvertures de fenêtre et portes se feront prioritairement par l'utilisation des ouvertures existantes pour assurer l'éclairage principal.
- Un éclairage complémentaire peut être obtenu par la création de petites ouvertures intégrées de façon à ne pas altérer le bâtiment et pour respecter l'identité architecturale de chaque façade.
- Les lucarnes, les tabatières sont interdits.
- Les portes pleines, en cas de besoin pour l'éclairage naturel, peuvent être remplacées par des portes vitrées dans la même ouverture en donnant l'apparence de porte ouverte (trou).

Les toitures doivent maintenir leur aspect de finesse, sans planche de virevent, ni larmier, ni chéneaux.

3. Recommandations et mesures principales pour les aménagements extérieurs

- Il y a lieu de proscrire les éléments paysagers exogènes.
- Les haies, les barrières de propriétés, les arbres d'ornement, les gazons sont interdits.
- Les constructions telles que barbecue préfabriqué, terrasse d'agrément, dallage, bûcher, garage et piscine sont interdites.
- Les propriétaires ont l'obligation d'entretenir les surfaces de pâturage et le site naturel de l'endroit (arbres, bisses, chemins et sentiers, etc.).
- Les réseaux d'alimentation et de distribution seront dans la mesure du possible enterrés.
- L'utilisation d'énergie renouvelable peut être favorisée en veillant à une intégration soignée dans le site (panneaux solaires).
- L'approvisionnement en eau doit être assurée par les privés.
- Les eaux usées seront traitées conformément à la loi sur la protection des eaux.

e) Constructions nouvelles

La rénovation, la transformation ou le changement d'affectation et les constructions nouvelles sont régis par les art. 28 et 29 de la LcAT. Pour toute intervention en zone mayens on se référera aux prescriptions et recommandations du Vade-mecum "Des mayens à la zone des mayens" du Service Cantonal d'Aménagement du Territoire, juin 1993.

f) Plan d'Aménagement Détaillé

Le PAD est établi en conformité avec l'art. 29 c) de la LcAT. Il est approuvé par l'autorité cantonale compétente selon les articles 26 LAT, ainsi que 33 et suivants de la LcAT.

Il contient les indications suivantes :

- Le périmètre de la zone de mayens
- L'aire forestière
- Les surfaces agricoles exploitées et les nouvelles plantations
- Les bisses et cours d'eau
- Le parcellaire
- L'implantation des bâtiments existants
- L'implantation des ruines
- L'aire d'implantation de nouvelle(s) construction(s)

Le PAD est complété par une réglementation adéquate.

Un plan des équipements sera établi avec le PAD, il indiquera notamment :

- Les accès et dessertes existants ou projetés
- Les conduites d'eau potable ainsi que le traitement des eaux usées

art. 73 ZONE DESTINÉE A LA PRATIQUE DES ACTIVITÉS SPORTIVES

a) Définition

Cette zone comprend les terrains propres aux activités de détente, sport et loisirs.

b) Destination

Les zones destinées à la pratique des activités sportives récréatives et d'accueil comprennent notamment l'emprise des pistes de ski, les espaces nécessaires aux constructions et installations des remontées mécaniques, les commerces et lieux d'accueil pour les usagers du domaine skiable, ainsi que les aires de détente ou de délasserment et les terrains de sport que la commune entend préserver pour ce mode d'utilisation.

c) Prescriptions diverses

Les installations nécessaires à la pratique des activités sportives doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire conformément aux articles 22 ou 24 LAT. En cas d'application de l'article 24 LAT, lorsque les installations sont reconnues comme imposées par leur destination, on vérifiera qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à la réalisation de ces installations notamment au niveau forestier, de la protection de la nature et du paysage, de l'environnement et de la protection des eaux.

Les installations d'enneigement technique sont possibles pour autant qu'elles desservent la zone d'activités sportives, conformément au plan des équipements établi selon l'art. 14 LcAT et répondent aux conditions suivantes :

- améliorer les passages ponctuels délicats et dangereux,
- garantir l'enneigement de pistes appropriées pour le retour en station,
- assurer l'enneigement de pistes de compétition homologuées.

Les installations d'enneigement technique sont soumises à une autorisation de construire et doivent être compatibles avec les intérêts de l'environnement, de la protection des eaux, de la protection de la nature et du paysage, ainsi que la conservation de la forêt.

Leur exploitation doit respecter les conditions suivantes :

- les ressources suffisantes en eau et en électricité doivent être garanties,
- l'adjonction de produits dans l'eau peut être admise avec des produits qui doivent être obligatoirement autorisés par l'instance cantonale compétente,
- les exigences fixées par l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) doivent être remplies,
- la production de neige ne peut commencer avant le début novembre et doit se terminer pour la fin mars.
- l'enneigement des nouvelles pistes de ski alpin ne peut s'opérer qu'à partir de la limite de 1'500 m. d'altitude,
- les lieux doivent être remis en état à la fin de la saison d'hiver, notamment par le démontage des installations visibles.

Toute autre construction ou aménagement (bâtiment, murs, talus, etc.) de nature à gêner la pratique des activités sportives est interdit. Les clôtures doivent être démontées pour permettre la pratique des activités sportives hivernales

art.74 CHEMINS POUR PIETONS ET CHEMINS DE RANDONNEE PEDESTRE

- a) Les réseaux figurent sur le plan d'affectation à titre indicatif et comprennent:
- les chemins pour piétons situés en règle générale à l'intérieur des agglomérations;
 - les chemins de randonnée pédestre situés en règle générale à l'extérieur des agglomérations.
- b) La commune est chargée de l'aménagement, de la mise en place de la signalisation et de la conservation des réseaux.
- c) Toutes modifications et mesures de remplacement seront examinées par la commune et/ou le canton et suivront la procédure conformément aux dispositions légales cantonales (LCPR 27.1.88)

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. 75 ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE

a) Définition / Destination

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

b) Prescriptions diverses

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

Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS III.

art. 76 ZONE DE PROTECTION DU PAYSAGE

a) Définition / Destination

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

b) Prescriptions diverses

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

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

Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS III.

art. 77 ZONE ARCHEOLOGIQUE

a) Définition / Destination

Le secteur archéologique indiqué sur le plan de zone comprend les portions du territoire où peuvent se trouver des vestiges historiques.

b) Prescriptions diverses

Toutes constructions, démolitions ou toutes excavations envisagées dans ce secteur doivent être annoncées immédiatement au Service archéologique de l'Etat du Valais, même si celles-ci ne font pas l'objet d'une demande d'autorisation. Les travaux ne seront autorisés que sur la base du rapport d'analyse du sous-sol du Département compétent.

En cas d'interdiction de construire, le propriétaire pourra exiger l'achat du terrain ou une indemnité à fixer conformément à la législation sur les expropriations.

art. 78 ZONE D'EXPLOITATION ET DE DEPOT DE MATERIAUX

a) Définition / Destination

Cette zone comprend des terrains affectés :

- à l'exploitation de matériaux ;
- au dépôt de matériaux.

b) Prescriptions diverses

L'utilisation de cette zone ne peut se faire que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé conforme aux exigences du présent règlement.

Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS IV.

art. 79 FORETS

- a) L'aire forestière est régie par la législation spéciale en la matière.
- b) Pour les constructions une distance de 10 m à la lisière doit être respectée.
- c) Degré de sensibilité au bruit selon OPB = DS III

art. 80 TERRITOIRES INCULTES

Ces territoires sont constitués de terrains montagneux ou rocheux, impropres à une exploitation agricole quelconque

art. 81 ZONE DE PROTECTION DES EAUX

a) 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'alimentation.

b) Description

Elle est divisée en 3 secteurs :

- Zone SI (zone de captage) Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y sont interdites. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage.
- Zone SII (protection rapprochée). Toute construction et installation y sont interdites. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées.
- Zone SIII (protection éloignée) La construction de bâtiments d'habitation conforme à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières. Les constructions de type artisanal ou industriel dangereuses pour la protection des eaux y sont interdites. La plupart des activités agricoles y sont autorisées.

c) Prescriptions diverses

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

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

art. 82 ZONE DE DANGER

a) Définition / Description

But des périmètres de danger :

Ces périmètres englobent des secteurs qui sont exposés au danger lié aux instabilités de terrain (glissement, affaissement, éboulements et chutes de pierre) et aux débâcles (débordements torrentiels, coulées de boue, inondations).

b) Prescriptions diverses

L'administration communale indique, lors de la demande d'autorisation de construire, la classification de la parcelle concernée ainsi que les dispositions à prendre en fonction du degré de danger.

En cas de changement des conditions géologiques, la commune entreprendra toute démarche utile pour modifier les dispositions réglementaires.

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

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

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

La zone de danger d'avalanche rouge est celle où le danger potentiel est grand. Toute construction nouvelle y est interdite.

Les transformations et le changement d'affectation d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel et pour autant que le cercle des personnes mises en danger ne soit pas étendu.

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

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

La zone de danger "A" d'instabilité de terrain est celle où le danger est réel: ce périmètre est fermé à la construction tant qu'une étude spécifique de l'ensemble du secteur n'aura pas été effectuée. Si celle-ci démontre que ce (ou partie de ce) périmètre est constructible, elle devra préciser quelles sont les conditions préalables à l'ouverture de ce (ou partie de ce) périmètre à la construction et prouver qu'il n'y a pas de menace pour les terrains environnants. Cette réintégration devra être approuvée par les services compétents de l'État. Pour chaque demande d'autorisation de construire la procédure définie pour le périmètre de la zone de danger "B" sera appliquée.

La zone de danger "B" d'instabilité de terrain est celle où le danger potentiel est important. Pour toute construction dans ce périmètre égale ou supérieure à 600m³ SIA, doit être jointe à la demande d'autorisation de construire une expertise établie par un bureau géologique décrivant les mesures constructives à prendre en fonction de la qualité du terrain et du type de construction envisagée. Ce rapport qui fera l'objet d'une approbation formelle de la part de l'administration communale, comprendra entre autre un descriptif des terrains, une évaluation des risques d'instabilité dus aux eaux superficielles et souterraines ainsi que les mesures de sécurité à prendre. Le plan de sécurité selon la norme SIA 160 doit être appliqué impérativement durant les travaux de construction pour tout projet dont le volume SIA excède 1000m³.

art. 83 ZONE D'AFFECTATION DIFFEREE

Cette zone comprend les terrains qui n'ont pas encore été affectés à une utilisation particulière.

La réglementation de la zone agricole est applicable.

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

art. 84 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

art. 85 DEROGATION

- a) Exceptionnellement, le Conseil municipal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés.
- b) L'autorisation peut être assortie de charges et conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière.

art. 86 TAXES, AMENDES, RECOURS, PRESCRIPTIONS

- a) Les dispositions y relatives sont régies par la loi et l'ordonnance sur les constructions.
- b) Les références à la législation cantonale sont mentionnées à l'annexe 2.

art. 87 DISPOSITIONS FINALES

- a) Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.
- b) A partir de cette date, tous les règlements communaux antérieurs pouvant exister sur le même objet sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

Approuvé par le Conseil municipal, le 12 décembre 1994

Approuvé par l'Assemblée primaire, le 15 décembre 1994

Homologué par le Conseil d'Etat, le 22 novembre 1995

REVISION PARTIELLE

Approuvée par le Conseil municipal, le 12 juin 2003

Approuvée par l'Assemblée primaire, le 3 octobre 2003

Homologuée par le Conseil d'Etat, le

  Fouillamoz

Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du 7 juillet 2004

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:





ANNEXE 1

Cahier des charges pour zones à aménager

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

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

Les règles dispositives doivent être respectées dans leur principe; avec l'accord du Conseil municipal, les bâtiments et les aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

Les règles indicatives ont valeur de proposition.

GRANDS ESSERTS

Objectif d'aménagement

Organiser une zone d'habitat structurée tenant compte de la proximité du noyau villageois, site ISOS d'importance nationale.

Règles impératives

Etudier un plan de quartier prévoyant l'organisation des constructions et des accès.

Règles dispositives

- Prévoir une route d'accès depuis Sonville;
- Prévoir un parking collectif desservant l'ensemble de la zone et l'arrière du village.

Règles indicatives

- Constructions étagées dans la pente avec accès à pied;
- Remembrer les parcelles en fonction des possibilités de bâtir.

ANNEXE 2

Références a la loi cantonale sur les constructions et son ordonnance d'application

1. Conditions relatives à la construction

- | | |
|--|------------|
| a) Projets subordonnés à une autorisation de construire | OC art. 19 |
| b) Constructions non soumises à autorisation de construire | OC art. 20 |
| c) Modification | OC art. 21 |
| d) Compétence de la confédération | OC art. 22 |
| e) Compétence selon la législation spéciale | OC art. 23 |
| f) Droit à autorisation | OC art. 24 |
| g) Autorisations spéciales : | |

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

2. Demande d'autorisation de construire

- | | |
|--|------------|
| a) Demande de renseignements | OC art. 30 |
| b) Demande d'autorisation de construire | |
| 1. Forme | OC art. 31 |
| 2. Contenu | OC art. 32 |
| c) Plan de situation | |
| 1. Forme | OC art. 33 |
| 2. Contenu | OC art. 34 |
| d) Plans du projet | OC art. 35 |
| e) Documents spéciaux et indications complémentaires | OC art. 36 |
| f) Dérogations | OC art. 37 |
| g) Gabarits | OC art. 38 |
| h) Examen préliminaire : examen formel | OC art. 39 |
| i) Vices matériels manifestes | OC art. 40 |

3. Enquête publique

- | | |
|------------------------------|------------|
| a) Procédure ordinaire | LC art. 36 |
| b) Contenu de la publication | LC art. 37 |
| c) Consultation du dossier | LC art. 38 |

4. Procédure d'opposition

- | | |
|---------------------------|------------|
| a) Motifs de l'opposition | LC art. 39 |
| b) Légitimation | LC art. 40 |

- | | |
|---------------------------|------------|
| c) Délai et forme | LC art. 41 |
| d) Réserve de droit | LC art. 42 |
| e) Séance de conciliation | LC art. 43 |

5. Décisions

Décision de la commune

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| a) Examen d'office | OC art. 41 |
| b) Consultation des organes cantonaux | OC art. 42 |
| c) Autorisations spéciales | OC art. 43 |
| d) Octroi ou refus | OC art. 44 |
| e) Décision | OC art. 45 |

Décision de la Commission Cantonale des Constructions

- | | |
|---|------------|
| a) Projets situés à l'extérieur de la zone à bâtir et projets communaux | OC art. 46 |
| b) Examen de la demande par le SCC | OC art. 47 |
| c) Décision de la CCC | OC art. 48 |
| d) Délai | OC art. 49 |

Décision préalable

Modification

Recours

- | | |
|-----------------------------|------------|
| a) Recours, effet suspensif | LC art. 46 |
| b) Sûretés | LC art. 47 |
| c) Préjudice | LC art. 48 |

6. Validité et durée de l'autorisation de construire

Mise à l'enquête

- | | |
|--|------------|
| a) Validité et durée de l'autorisation de construire | |
| 1. Validité réelle et personnelle | OC art. 52 |
| 2. Durée de validité | OC art. 53 |
| 3. Début des travaux | OC art. 54 |
| 4. Début anticipé des travaux | OC art. 55 |
| 5. Achèvement des travaux | OC art. 56 |
| 6. Modification du projet sans mise à l'enquête publique | OC art. 57 |

7. Définition des mesures

- | | |
|--|-------------------------|
| a) Distances | LC art. 10 |
| b) Distances entre bâtiments | LC art. 10 |
| c) Servitude de distance | LC art. 22 |
| d) Empiètements | LC art. 22 |
| e) Constructions en sous-sol | LC art. 22 |
| f) Constructions existantes (dérogation) | LC art. 30 |
| g) Hauteur | LC art. 11 |
| h) Indice d'utilisation | LC art. 13 et OC art. 5 |

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| i) Surface brute de plancher utile | OC art. 5 |
| j) Surface constructible de terrain | OC art. 5 |
| k) Surface déjà utilisée | LC glossaire |
| l) Majoration de l'indice | OC art. 5 |

8. Dispositions transitoires et finales

- | | |
|------------------------|------------------------|
| a) Emoluments et frais | OC art. 62 et suivants |
| b) Amendes | LC art. 54 |
| c) Prescription | LC art. 55 |

TABLEAU DES ZONES

Nom, couleur		CV violet	R3 brun	R2 orange	R1 rose	MI bleu		
Définition	NOM ordre alignement	CENTRE VILLAGE contigu 1) 10)	HABITAT DENSE dispersé	EXTENSION dispersé 2)	CHALET dispersé 2)	MIXTE dispersé 2)	AGRICOLE disp. oblig.	MAYENS dispersé
Destination	habitat commerce artisanat ruraux	oui oui oui non	oui 12) oui oui non	oui non non non	saisonnier oui non non	oui 7) oui oui non	non 4) non non oui	oui non non oui
Densité	indice u parc. min.	— —	— —	0.5 —	— 600 m²	— —	— —	selon PAS —
Hauteur	H. maximum L. maximum	13 m. = H	12 m. 12) = H	10 m. = H	10 m. = H	12 m. 13) artisanat : 30 m. habitat : 12 m.	12 m. 5) —	selon PAS —
Ddistances	minimum latérale d principale D au domaine public	3 m. 1/3 h. 10)	3 m. 1/3 h. 2/3 h.	3 m. 1/3 h. 2/3 h.	5 m. — 2/3 h.	3 m. 1/3 h. 2/3 h. 5 m.	5 m. 8) 5 m. —	3 m. 1/3 h. 2/3 h.
Esthétique	toit pente couverture façades	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes 30% - 50% noire maçonnerie 6) max 1/4 bois matériaux naturels	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes 30% - 50% noire mixte 6) min. 1/3 bois matériaux naturels	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes 30% - 50% noire mixte min. 1/3 bois matériaux naturels	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes 30% - 50% noire mixte max. 1/3 maçonnerie matériaux naturels	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes noire ou brune	2 pans parallèles ou perpend. aux courbes 30% - 50% noire ou brune mixte max. 1/2 maçonnerie matériaux naturels	selon PAS
Degré de sensibilité au bruit		II	II	II 11)	II	III	III	III
Plan de Quartier	surf. min.	0 ext. 5'000 m² 9)	3'000 m²	10'000 m²	10'000 m²	—	—	—
	surf. max.	1.0	0.7 12)	0.6	0.3	—	—	—

Remarques

- 1) Contiguïté obligatoire sauf en cas d'insalubrité manifeste.
- 2) Constructions en bande et mitoyennes autorisées par Plan de Quartier ou convention.
- 3) Dérogation de la police du feu pour transformation des constructions existantes.
- 4) Constructions autorisées dans les limites des lois fédérales en la matière.
- 5) Dérogation possible pour équipements spéciaux.
- 6) Caractère traditionnel à respecter, attiques interdits.
- 7) Logement nécessaire à la surveillance et intégré aux installations, autorisé.
- 8) Pour les baraques de campagne dont la surface inf. à 20 m² et H inf. à 3.50 m : distance min. 3 m.
- 9) Plan de Quartier obligatoire.
- 10) Alignements et gabarits selon plan centre-village.
- 11) Sous la route de Aude : sensibilité III
Aux Champs Longs : rapport justifiant des mesures acoustiques.
- 12) Les Crettaux : réglementation selon Plan d'Aménagement Détaillé approuvé, densité 0.4.
- 13) Aux Champs Longs : ordre contigu, hauteur maximum 9 m.