



REGLEMENT COMMUNAL

DES CONSTRUCTIONS

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES		Page
art. 1	But	1
art. 2	Bases légales	1
art. 3	Organe responsable	1
art. 4	Rayon d'application	1
2. PROCEDURE		
2.1 Autorisation à requérir		
art. 5	Constructions soumises à autorisation	2
art. 6	Modifications	3
art. 7	Projets non soumis à une autorisation	3
art. 8	Autorisations spéciales	3
2.2 Formulation de la demande		
art. 9	Préavis	3
art. 10	Présentation de la demande	4
art. 11	Plan de situation	4
art. 12	Dossier de construction	5
art. 13	Documents spéciaux	6
art. 14	Dérogations	6
art. 15	Pose de gabarits	6
art. 16	Indications complémentaires	6
2.3 Traitement de la demande		
art. 17	Examen formel par la commune	7
art. 18	Enquête publique	7
art. 19	Procédure d'opposition	7
art. 20	Décision communale	7
art. 21	Modifications	8
art. 22	Durée de la validité	8
art. 23	Emoluments	8
2.4 Exécution des travaux		
art. 24	Mise en chantier	8
art. 25	Utilisation du domaine public	9
art. 26	Avancement des travaux	9
art. 27	Contrôle et arrêt des travaux	9
art. 28	Permis d'habiter	10
3 POLICE DES CONSTRUCTIONS		
3.1 Plans de base		
art. 29	Plans généraux et détaillés	10
art. 30	Plan d'affectation des zones	10
art. 31	Plans des réseaux d'équipement	11
art. 32	Plan d'alignement	11
art. 33	Plan de structuration	11
art. 34	Plan de quartier	12
art. 35	Plan d'aménagement détaillé	13
art. 36	Plan de remembrement	13

3.2 Equipement des terrains à bâtir

art. 37	Equipements des terrains	14
art. 38	Aperçu de l'état de l'équipement	14
art. 39	Raccordement aux réseaux communaux	14
art. 40	Plaques indicatrices	14

3.3 Accès

art. 41	Routes privées	15
art. 42	Sortie sur la voie publique	15
art. 43	Stationnement des véhicules	15
art. 43 bis	Déneigement	16
art. 44	Places de jeux pour enfants	16
art. 45	Impossibilité d'aménager	16

3.4 Alignements

Art. 46	Retrait d'alignement	17
Art. 47	Empiètement sur alignement	17
Art. 48	Saillies	17
Art. 49	Serres et vérandas	18
Art. 50	Absence d'alignement	18

3.5 Constructions en limite

Art. 51	Contiguïté	18
Art. 52	Rupture de contiguïté	18
Art. 53	Murs mitoyens	19
Art. 54	Redressement des limites	19
Art. 55	Murs, clôtures, haies	19

3.6 Sécurité et salubrité des constructions

Art. 56	Constructions dans les zones dangereuses	20
Art. 57	Constructions dangereuses, insalubres et produisant des nuisances	20
Art. 58	Assainissement des îlots	20
Art. 59	Locaux ouverts au public	20
Art. 60	Salubrité, isolation, sécurité	21
Art. 61	Installations sanitaires	21
Art. 62	Raccordement aux égouts	21
Art. 63	Toitures	22
Art. 64	Chantiers	22
Art. 65	Ecuries	22
Art. 66	Fosses et fumières	22

3.7 Esthétique et protection des sites

Art. 67	Généralités	23
Art. 68	Orientation des bâtiments et ordonnance des façades	23
Art. 69	Super-structures	23
Art. 70	Entretien	24
Art. 71	Site-parc-plantations	24
Art. 72	Carrières – gravières – terrassements	24

3.8 Publicité

Art. 73	Emplacement d'affiche	25
Art. 74	Pose d'enseignes	25
Art. 75	Autorisation	25
Art. 76	Entretien	26
Art. 77	Exemption d'autorisation	26

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 Définitions des mesures

Art. 78	Distances	26
Art. 79	Distance entre bâtiments	26
Art. 80	Servitudes de distance	26
Art. 81	Empiètements et constructions en sous-sol	27
Art. 82	Constructions existantes	27
Art. 83	Hauteur	27
Art. 84	Etages	27
Art. 85	Indice d'utilisation	28
Art. 86	Surface brute de plancher utile	28
Art. 87	Surface constructible de terrain	28
Art. 88	Surface déjà utilisée	28
Art. 89	Majoration d'indice	29

4.2 Zones

Art. 90	Les zones	29
Art. 91	Zone à aménager	29
Art. 92	Zone réservée	30

4.3 Zones à bâtir

Art. 93	Zone à bâtir	30
Art. 94	Zone village	30
Art. 95	Zone de forte densité	31
Art. 96	Zone de moyenne densité	31
Art. 97	Zone de faible densité	31
Art. 98	Zone de quai A & B	31
Art. 99	Zone de rive	32
Art. 100	Zone artisanale	34
Art. 101	Zone d'intérêt général	34

4.4 Zones agricoles, protégées et sans affectation

Art. 102	Constructions hors zones à bâtir	34
Art. 103	Zone non affectée	35
Art. 104	Zone agricole	35
Art. 105	Zone agricole protégée	35
Art. 106	Zone de montagne	35
Art. 107	Zone de protection de la nature	35
Art. 108	Zone de protection du paysage	35
Art. 109	Itinéraires pédestres	36
Art. 110	Forêts	36
Art. 111	Zone de protection des eaux	36
Art. 112	Zone de danger	37

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 113	Constructions existantes	37
Art. 114	Dérogation	37
Art. 115	Taxes et émoluments	38
Art. 116	Amendes	38
Art. 117	Recours	38
Art. 118	Prescription	38
Art. 119	Dispositions finales	38

CAHIER DES CHARGES POUR ZONES A AMENAGER

1. Village – Les Rasses	40
2. Village – Jardins	40
3. Quai de St-Gingolph – Zone de quai A	41
5. Quai du Bout de la Forêt – Zone de quai B	41
6. Carrière de Biffeu	42
7. Plan du Baril	42
8. Les Molaires	42
9. Le Martinet	43
10. Le Prolet	43

REGLEMENT DE ZONE - ART. 93	44
------------------------------------	----

REGLEMENT RELATIF AUX PLACES DE STATIONNEMENT	45
--	----

AVENANT NO 1 - zone d'habitation de faible densité secteur de montagne " Le Frénay"	48
--	----

1. DISPOSITION GENERALES

Art. 1

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 citoyens en matière de construction et d'utilisation du sol.

BUT

Art. 2

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

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

**BASES
LEGALES**

Art. 3

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

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

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

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

**ORGANE
RESPONSABLE**

Art. 4

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

**RAYON
D'APPLICATION**

PROCEDURE

2.1 AUTORISATION A REQUERIR

Art. 5

sont subordonnés à une autorisation de construire :

CONSTRUCTIONS SOUMISES AUX AUTORISATIONS

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

b) les démolitions totales ou partielles de constructions existantes.

c) les autres constructions et installations telles que :

- les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.).

- les installations apparentes de chauffage ou destinées à capter l'énergie, les fours et les cheminées d'usine.

- les murs de soutènement, les murs, les clôtures avec fondations, les rampes d'accès et les rampes d'escaliers quelle qu'en soit la hauteur.

- les installations pour le traitement des eaux usées (STEP), les déchets et les fumières.

- les serres et les silos agricoles et industriels.

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

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

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

g) les modifications du sol naturel telles que :

- routes et autres ouvrages d'art privés,

- extraction de matériaux (carrières, gravières).

- tous les travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol naturel (toutes les modifications doivent être soumises à l'administration communale qui apprécie si une mise à l'enquête est nécessaire) ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, aménagement de pistes de ski, luge, bob, automobile, karting, motocross, trial...).

- les aménagements de jardin tels que fontaines, étangs, etc. et la plantation de haies vives.

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

i) l'installation, en dehors des terrains autorisés, de roulottes, wagons, caravanes, baraques volantes, tentes, halles de fêtes, chapiteaux, tribunes et autres constructions mobilières quelle qu'en soit la durée.

j) l'installation de puits de pompage dans la nappe phréatique.

Art. 6

a) sont subordonnées aux mêmes autorisations de construire toutes les modifications importantes apportées aux constructions et installations.

MODIFICATIONS

b) sont en particulier réputées modifications importantes :

- la transformation de l'aspect extérieur telle que la modification des façades, le choix d'une nouvelle teinte, l'apport de matériaux nouveaux.
- la modification des parties portantes d'une construction.
- le changement d'affectation ayant un effet sur le calcul de l'indice d'utilisation du sol, l'affectation de la zone, l'alignement ou les distances.

Art. 7

Ne sont pas soumis à une autorisation de construire :

**PROJETS NON
SOUJETS A UNE
AUTORISATION**

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

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

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

d) les petites constructions jusqu'à 3 m³

Art. 8

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

**AUTORISATIONS
SPECIALES**

2.2 FORMULATION DE LA DEMANDE

Art. 9

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

PREAVIS

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

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

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

Art. 10

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

Elle comprend les documents suivants, nombre d'exemplaires :

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

7 EXEMPLAIRES

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

7 EXEMPLAIRES

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

7 EXEMPLAIRES

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

7 EXEMPLAIRES

e) le formulaire concernant l'isolation thermique.

7 EXEMPLAIRES

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

3 EXEMPLAIRES

Pour les constructions et transformations de peu d'importance, le Conseil communal peut demander le dépôt d'un dossier réduit, sur formules simplifiées.

Art. 11

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

Il comportera les indications suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

PRESENTATION DE LA DEMANDE

PLAN DE SITUATION

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

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

j) la position des bornes « hydrantes » les plus proches.

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

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

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

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

Art. 12

Les dossiers de construction comprennent :

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

b) les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées ; l'indication du sol naturel et du sol aménagé ; la référence au point de repère de nivellement mentionné au plan de situation. Pour tout nouveau bâtiment la coupe sur le terrain naturel à l'axe du bâtiment projeté sera certifiée par le géomètre officiel.

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

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

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

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

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

**DOSSIER DE
CONSTRUCTION**

Art. 13

Sont à joindre à la demande :

- a) les plans des abris conformément aux directives de l'Office Cantonal de Protection Civile.
- b) pour les terrains de camping, les détails des aménagements extérieurs.
- c) pour les lieux d'extraction de matériaux et les décharges, la surface, la hauteur des excavations et des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état.
- d) pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières, les pièces et indications exigées par les autorités cantonales et fédérales en la matière.
- e) pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre.

**DOCUMENTS
SPECIAUX**

Art. 14

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

DEROGATIONS

Art. 15

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

**POSE DE
GABARITS**

Art. 16

- a) pour les projets de constructions importants ou présentant une situation particulièrement complexe, les autorités communales ou cantonales peuvent exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande.
- b) l'autorité communale et cantonale a la faculté d'admettre des plans à l'échelle 1 :200 ou 1 :500 pour des projets de dimension exceptionnelle ou pour des demandes préalables.

**INDICATIONS
COMPLEMENTAIRES**

2.3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Art. 17

a) à la réception de la requête, l'autorité communale examine si le dossier est exact et complet. Le cas échéant, elle doit retourner les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités.

**EXAMEN FORMEL
PAR LA COMMUNE**

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

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

Art. 18

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

**ENQUETE
PUBLIQUE**

b) la publication a lieu par insertion dans le Bulletin Officiel et par affichage dans la Commune

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

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

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

Art. 19

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

**PROCEDURE
D'OPPOSITION**

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

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

Art. 20

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

**DECISION
COMMUNALE**

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

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

Art. 21

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

b) si en cours de procédure ou après l'octroi de l'autorisation, le projet subit des modifications, une nouvelle demande doit être déposée. Pour des modifications importantes, la Commune apprécie si une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire.

c) dans ce cas, les travaux relatifs à ces modifications ne peuvent être entrepris jusqu'à décision des autorités compétentes.

MODIFICATIONS

Art. 22

a) l'autorisation de construire est valable trois ans à partir de sa notification. La construction doit être commencée dans ce délai. La construction est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont entièrement exécutés.

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

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

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

DUREE DE LA VALIDITE

Art. 23

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

EMOLUMENTS

2.4 EXECUTION DES TRAVAUX

Art. 24

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

MISE EN CHANTIER

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

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

Art. 25

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

**UTILISATION
DU DOMAINE
PUBLIC**

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

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

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

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

Art. 26

a) l'implantation et le niveau de départ du bâtiment doivent être vérifiés par le géomètre officiel après la pose des banquetages avec visa à l'administration communale.

Celle-ci sera avisée de l'état d'avancement des travaux, soit :

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

**AVANCEMENT
DES TRAVAUX**

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

Art. 27

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

**CONTROLE
ET ARRET
DES TRAVAUX**

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

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

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

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

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

Art. 28

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

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

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

**PERMIS
D'HABITER**

3 POLICE DES CONSTRUCTIONS

3.1 Plans de base

Art. 29

a) le Conseil municipal élabore :

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

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

- les plans d'alignements
- les plans de structuration
- les plans de quartier
- les plans d'aménagement détaillé
- les plans de remembrement

**PLANS
GENERAUX
ET DETAILLES**

Art. 30

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

- les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

**PLAN
D'AFECTATION DES
ZONES**

- les zones d'intérêt général pour les constructions et installations publiques, les activités sportives et récréatives, l'extraction et le dépôt des matériaux.

- les degrés de sensibilité au bruit selon OPB.

Les zones réglées par des législations spéciales comme les forêts, les dangers, les nuisances, la protection des eaux y figurent à titre indicatif.

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

c) il a force obligatoire.

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

Art. 31

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

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

PLANS DES RESEAUX EQUIPEMENT

Art. 32

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

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.

PLAN D'ALIGNEMENT

Art. 33

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

PLAN DE STRUCTURATION

desservances.

Ce plan doit comprendre :

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

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

Art. 34

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

PLAN DE QUARTIER

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

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

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

c) le plan de quartier doit indiquer :

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

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

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

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

f) si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées,

la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, la procédure est celle de la révision du plan d'affectation.

Art. 35

a) le plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.

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 initiatives.

Avant l'étude détaillée d'un plan d'aménagement détaillée, 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 différenciées
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées
- un règlement précisant
 - les mesures applicables à l'intérieur du périmètre
 - les étapes de réalisation
- un rapport explicatif justifiant
 - les mesures envisagées
 - les relations avec le plan d'aménagement de la Commune

PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

Art. 36

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

b) les plans de remembrement indiqueront notamment :

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

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

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

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

La procédure se déroule selon la législation cantonale en la matière (décret

PLAN DE REMEMBREMENT

du 16..11.1985).

3.2 EQUIPEMENT DES TERRAINS A BATIR

Art. 37

a) une autorisation de construire n'est accordée que :
- si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et
- si le terrain est suffisamment équipé compte tenu de l'utilisation prévue.

EQUIPEMENTS DES TERRAINS

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.
- 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 qualité suffisante.
- si l'alimentation en énergie est suffisante pour la construction projetée.
Les raccordements doivent être réalisables sans frais disproportionnés.

Art. 38

a) l'aperçu de l'état de l'équipement présente :
- les terrains propres à la construction (terrains équipés)
- les terrains qui seront équipés dans les cinq ans
- les terrains à équiper ultérieurement.

APERCU DE L'ETAT DE L'EQUIPEMENT

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

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

Art. 39

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

RACCORDEMENT AUX RESEAUX COMMUNAUX

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

Art. 40

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

PLAQUES INDICATRICES

d'hydrants et autres indications concernant les services publics.

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

3.3 ACCES

Art. 41

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

**ROUTES
PRIVEES**

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

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

Art. 42

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

**SORTIE SUR
LA VOIE
PUBLIQUE**

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

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

Art. 43

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

**STATIONNEMENT
DES VEHICULES**

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

Il sera notamment exigé :

- habitation individuelle à 1 logement : 2 places
- habitation collective dès 2 logements :
1 place par logement
+ ½ pour visiteurs (arrondi à l'unité supérieure en cas

d'aménagement, mais financièrement exigible par moitié)

- 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

Dans le cas de transformations, si le nombre de places exigibles est augmenté, les places supplémentaires devront être mises à disposition en plus de la situation acquise ou faire l'objet de la compensation financière équivalente.

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

Art. 43 bis

DENEIGEMENT

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 selon les possibilités et contre paiement des frais.

Art. 44

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

PLACES DE JEUX POUR ENFANTS

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

Art. 45

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

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

IMPOSSIBILITE D'AMENAGER

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

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

C) le règlement communal relatif aux places de stationnement en annexe est applicable.

3.4 ALIGNEMENTS

Art. 46

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

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

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

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

RETRAIT D'ALIGNEMENT

Art. 47

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, au 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.

EMPIETEMENT SUR L'ALIGNEMENT

Art. 48

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

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

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

SAILLIES

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

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

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

Art. 49

a) les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise maximum de 1,50 m. sur les alignements et distances réglementaires.

**SERRES ET
VERANDAS**

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

Art. 50

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

**ABSENCE
D'ALIGNEMENT**

3.5 CONSTRUCTIONS EN LIMITE

Art. 51

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

CONTIGUITE

- lorsque la mitoyenneté est prévue par le plan de zones ou un plan de quartier.

- lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété et qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude.

- par constitution d'une servitude entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre Foncier en faveur de la Commune.

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

Art. 52

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

**RUPTURE DE
CONTIGUITE**

Art. 53

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

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

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

MURS MITOYENS

Art. 54

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

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

REDRESSEMENT DES LIMITES

Art. 55

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

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

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

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

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

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

e) la pose de fils de fer barbelés est interdite sur l'ensemble du territoire communal. Le Conseil communal peut octroyer une dérogation sur présentation d'une demande motivée.

La plantation de ronces est interdite en bordure des passages publics.

MURS, CLOTURES ET HAIES

3.6 SECURITE ET SALUBRITE DES CONSTRUCTIONS

Art. 56

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

**CONSTRUCTIONS
DANS LES ZONES
DANGEREUSES**

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

Art. 57

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

**CONSTRUCTIONS
DANGEREUSES,
INSALUBRES
ET PRODUISANT
DES NUISANCES**

b) lorsqu'une construction, 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 ou de restaurer et de prendre toutes les mesures qu'il juge nécessaires.

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

Art. 58

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

**ASSAINISSEMENT
DES ILOTS**

b) le Conseil municipal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité ou l'esthétique.

Art. 59

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

**LOCAUX
OUVERTS
AU PUBLIC**

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

Art. 60

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

**SALUBRITE,
ISOLATION,
SECURITE**

b) dans les bâtiments locatifs, les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre. Pour les terrains à forte pente, les murs ou parties de murs formant mur de soutènement doivent être isolés par une étanchéité.

Le plancher doit être séparé du sol par un vide d'air de 50 cm. au moins, convenablement ventilé, ou par une étanchéité équivalente.

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

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

Art. 61

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

**INSTALLATIONS
SANITAIRES**

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

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

d) la ventilation des tuyaux de chute par le haut sera assurée par leur prolongement de chute, sans diminution de leur section, jusqu'au-dessus du toit ou de la terrasse. Le débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1.50 m. au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable.

Art. 62

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

**RACCORDEMENT
AUX EGOUS**

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 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. 63

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

TOITURES

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

Art. 63 bis

Pour les immeubles de 4 logements et plus, le Conseil municipal peut exiger la pose en bordure de route, de containers à ordures avec un abri permettant de les ranger en toutes saisons.

**RAMASSAGE DES
ORDURES**

Art. 64

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

CHANTIERS

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

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

Art. 65

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

ECURIES

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 l'affectation d'un quartier.

Art. 66

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

**FOSSES
ET FUMIERES**

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

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

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

Les décharges sauvages sont interdites.

3.7 ESTHETIQUE ET PROTECTION DES SITES

Art. 67

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

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

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

Art. 68

a) en règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation 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 les plans de quartier ou de structuration.

Art. 69

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

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

c) les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou

GENERALITES

ORIENTATION DES BATIMENTS ET ORDONNANCE DES FACADES

SUPER- STRUCTURES

aménagements extérieurs.

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

Art. 70

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 offense la vue.

b) les propriétaires sont tenus d'entretenir leur propriété, notamment de faucher des 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.

ENTRETIEN

Art. 71

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 de l'autorisation du forestier d'arrondissement.

SITE-PARC- PLANTATION

Art. 72

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

CARRIERES - GRAVIERES - TERRASSEMENTS

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 risque du propriétaire.

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

3.8 PUBLICITE

Art. 73

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

b) la pose de panneaux ou affiches signalant des manifestations particulières peut être autorisée par le Conseil municipal qui en précisera les conditions : format, emplacement, durée, etc.

c) la compétence de la Commission Cantonal des Constructions est réservée.

EMPLACEMENT D'AFFICHE

Art. 74

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

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.

POSE D'ENSEIGNES

Art. 75

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

La demande doit être mentionnée 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.

AUTORISATION

Art. 76

a) les enseignes doivent être maintenues en bon état.

ENTRETIEN

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

Art. 77

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

**EXEMPTION
D'AUTORISATION**

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

4 REGLEMENT DE ZONES

4.1 DEFINITION DES MESURES

Art. 78

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

DISTANCES

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

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

Art. 79

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

**DISTANCE ENTRE
BATIMENTS**

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

Art. 80

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

**SERVITUDES
DE DISTANCES**

b) la Commune tient un cadastre de ces dérogations.

Art. 81

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

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

EMPIETEMENTS ET CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Art. 82

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

b) les conditions suivantes sont exigées :

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

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Art. 83

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

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

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

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

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

Pour les toits plats, la hauteur maximum est abaissée de 1.50 m.

HAUTEUR

art. 84

a) chaque niveau hors terre est compté comme étage.

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

ETAGES

Art. 85

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

**INDICE
D'UTILISATION**

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

Art. 86

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

**SURFACE BRUTE
DE PLANCHER
UTILE**

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

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

Art. 87

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

**SURFACE
CONSTRUCTIBLE
DE TERRAIN**

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

Art. 88

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

**SURFACE
DEJA UTILISEE**

b) pour garantir cette disposition le Conseil municipal peut exiger, avant l'octroi du permis de construire, que les parcelles soient grevées par le propriétaire d'une servitude de non bâtir inscrite au Registre Foncier en

faveur de la Commune. L'administration tient un registre des surfaces utilisées.

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

Art. 89

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

b) la majoration est refusée :

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

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

MAJORATION DE L'INDICE

4.2 ZONES

art. 90

a) la zone est constituée par 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. 91

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

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.

LES ZONES

ZONE A AMENAGER

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

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

Art. 92

Lorsque 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.

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.

**ZONE
RESERVEE**

4.3 ZONES A BATIR

Art. 93

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en :

- zone village.
- zone d'habitation à forte densité.
- zone d'habitation à moyenne densité.
- zone d'habitation à faible densité.
- zone de quai A (St-Gingolph).
- zone de quai B (Ecole des Missions).
- zone de rive.
- zone artisanale.
- zone d'intérêt général.

ZONE A BATIR

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

Art. 94

ZONE VILLAGE

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

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

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

éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et au besoin d'expropriation des bâtiments.

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

Art. 95

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

**ZONE DE
FORTE DENSITE**

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

Art. 96

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

**ZONE DE
MOYENNE
DENSITE**

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

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

Art. 97

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

**ZONE DE
FAIBLE DENSITE**

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

Art. 98

But, affectation et destination de la zone

**ZONE DE QUAI
A & B**

La zone de quai comprend le secteur "A" pour le quai de *St-Gingolph* et le secteur "B" pour le quai du *Bout de la Forêt*.

Cette zone de quai a pour but d'affecter les secteurs "A" et "B" à la construction de résidences principales et secondaires ainsi qu'aux commerces. Les locaux commerciaux seront aménagés de préférence au niveau des quais d'accès publics. Les constructions et installations artisanales ou agricoles sont interdites.

La possibilité d'aménager un quai ouvert au public en bordure du lac doit être assurée ainsi que la sauvegarde de l'aspect paysager du site.

Zone à aménager à plan de quartier obligatoire

La zone de quai "A" et "B" est une zone à aménager au moyen de plans de quartier obligatoires établis par les particuliers ou par la commune avec la participation des propriétaires concernés.

Les plans de quartier doivent régler la construction, l'équipement, les accès, l'aménagement et l'infrastructure de cette zone de quai.

La zone de quai "A" et "B" à aménager est accompagnée d'un cahier des charges pour le secteur "A" : quai de *St-Gingolph* et pour le secteur "B" : quai du *Bout de la Forêt*. Ces cahiers des charges font partie intégrante du RCC : ils fixent les exigences à prendre en compte pour l'élaboration des plans de quartiers obligatoires.

Les périmètres des plans de quartier obligatoires seront délimités par secteur d'aménagement cohérent ou pour l'ensemble de la zone de quai "A" et "B".

La zone de quai "A" et "B" sera ouverte à la construction après l'entrée en vigueur des plans de quartier obligatoires selon la procédure adéquate. Chaque demande d'autorisation de construire doit se conformer aux plans de quartier approuvés.

Aménagement des quais

La zone de quai "A" et "B" est également destinée à permettre l'aménagement d'un quai ouvert au public en bordure du lac pour les piétons et la desserte des véhicules réservés aux utilisateurs de la zone.

L'équipement des quais des secteurs "A" et "B" sera étudié lors de l'élaboration des plans de quartier obligatoires et sera approuvé dans le cadre des procédures adéquates fixées par la législation cantonale en vigueur.

Sauvegarde du site

La sauvegarde de l'aspect paysager du site de la zone de quai "A" et "B" doit être assurée par des mesures appropriées à intégrer dans les plans de quartier.

Dans la zone de quai du secteur "B", une distance minimale de 8.00 mètres est fixée pour les nouvelles constructions depuis la rive en se référant au niveau moyen des eaux.

Indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est fixé pour la zone de quai du secteur "A" à 0,60 et pour la zone de quai du secteur "B" à 0,30 (voir tableau des zones). Dans le cadre des plans de quartiers obligatoires, l'indice d'utilisation peut être majoré de +0,10 à +0,20 pour autant que le projet des plans de quartier offre des avantages pour la collectivité publique, pour l'utilisation de l'espace public des quais à construire ainsi que pour une solution d'ensemble d'aménagement jugée de qualité par l'autorité compétente.

Art. 99

But, affectation et destination de la zone

La zone de rive est affectée à la construction de résidences destinées à l'habitation permanente et secondaire. La sauvegarde de l'aspect paysager et naturel doit être assurée ainsi que la possibilité d'aménager un chemin

ZONE DE RIVE

public pédestre de rive.

Les constructions ou installations à caractère artisanal ou agricole sont interdites.

Plan d'aménagement détaillé pour la zone de rive

Dès l'homologation de la zone de la rive, le Conseil municipal peut établir un plan d'aménagement détaillé, les propriétaires concernés entendus, pour préciser certaines mesures particulières d'aménagement et pour régler dans le détail l'affectation du sol, à savoir :

- détermination des espaces destinés aux constructions selon l'affectation de cette zone à bâtir,
- préservation de la végétation riveraine existante (forêts, bosquets, groupes d'arbres, etc.)
- rétablissement judicieux d'un chemin public pédestre de rive (accès piétons au lac)
- organisation des circulations et des parkings publics en relation avec les aménagements publics riverains,
- création éventuelle de ports et passerelles privés ou publics pour regrouper les bateaux,
- création d'espaces d'utilité publique tels que aires de détente, place de jeux, de pique-nique, plages, etc.

Sauvegarde du site de la zone de rive

Les parcelles situées en zone de rive doivent être construites en sauvegardant l'aspect paysager et naturel des rives et en respectant notamment la végétation existante.

Toute projet de construction qui risque de porter préjudice à l'aspect paysager des rives ou dont la qualité architecturale est jugée insuffisante est interdit.

Une distance minimale de 8 mètres, depuis la rive en se référant au niveau moyen des eaux, est fixée pour maintenir ou pour restituer, le cas échéant, un espace paysager et naturel de non bâtir le long de la rive du lac.

Cet espace en front de lac appartient aux propriétaires des terrains concernés qui en bénéficient et l'entretiennent pour l'aménagement de leur parcelle, pour l'aspect du site notamment.

Une dérogation à cette distance de 8.00 mètres du niveau moyen des eaux du lac peut être consentie par le Conseil municipal en fonction de la configuration des parcelles. Toutefois, la distance minimale aux limites des parcelles doit dans tous les cas être respectée.

Chemin public pédestre de la rive

La zone de rive est également destinée à permettre le passage d'un chemin public pédestre de rive pour les besoins de la pêche, du service des douanes, de la navigation (chemin de halage et marche-pied), ainsi que pour la randonnée pédestre. Dans ce sens, cet équipement d'un chemin public pédestre de rive est conditionné par l'élaboration d'un projet d'ensemble ou par secteurs cohérents à approuver dans le cadre des procédures adéquates.

Stationnement des bateaux

Le stationnement et ses aménagements hors de l'eau des bateaux privés et autres engins nautiques n'est autorisé que sous les bâtiments ou aux

abords immédiats de ceux-ci, et pour autant qu'ils n'aillent pas à l'encontre de la destination de la zone.

Implantation

L'implantation des constructions nouvelles sera obligatoirement effectuée par un géomètre officiel aux frais du propriétaire requérant.

Art. 100

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

**ZONE
ARTISANALE**

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

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

Art. 101

a) cette zone comprend des terrains réservés pour

**ZONE D'INTERET
GENERAL**

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

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

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

4.4 ZONES AGRICOLES, PROTEGEES ET SANS AFFECTATION

Art. 102

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

**CONSTRUCTIONS
HORS ZONES
A BATIR**

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

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

Art. 103

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

**ZONE NON
AFFECTEE**

Art. 104

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

- la zone agricole de plaine.
- la zone agricole de montagne.

ZONE AGRICOLE

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

Art. 105

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

**ZONE AGRICOLE
PROTEGEE**

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

Art. 106 - voir avenant no 1 – page 56/57

**ZONE DE
MONTAGNE**

Art. 107

a) cette zone comprend les terrains dont les richesses naturelles présentent un très grand intérêt (flore, faune et géologie) ainsi que leur environnement.

La conservation des espèces particulières et des formes caractéristiques du relief doit être assurée.

**ZONE DE
PROTECTION DE LA
NATURE**

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

Art. 108

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

**ZONE DE
PROTECTION
DU PAYSAGE**

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

c) l'exploitation traditionnelle, les travaux d'entretien et de remise en état

sont autorisés dans la mesure où il ne compromettent pas l'équilibre naturel du site.

Art. 109

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

**ITINERAIRES
PEDESTRES**

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

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

Art. 110

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

FORETS

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

Art. 111

a) cette zone comprend les terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas perturber la qualité des eaux utilisées pour l'alimentation.

**ZONE DE
PROTECTION
DES EAUX**

b) elle est divisée en 3 secteurs :

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

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

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

Art. 112

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

ZONE DE DANGER

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

Toute construction nouvelle y est interdite.

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

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

- avertit le maître de l'ouvrage du danger potentiel et demande l'inscription d'une mention au Registre Foncier.

- consulte les spécialistes (géologue, forestier, etc.) et exige, le cas échéant et sans indemnité, des mesures telles que l'emplacement de la construction, le renforcement des murs, la grandeur des ouvertures, l'emplacement des accès, des contrôles renforcés des installations, des plantations protectrices, etc.

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

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

e) en cas de sinistre :

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

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 113

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

**CONSTRUCTIONS
EXISTANTES**

Art. 114

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

DEROGATION

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

Art. 115

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

TAXES ET EMOLUMENTS

Art. 116

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

AMENDES

Art. 117

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

RECOURS

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

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

Art. 118

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

PRESCRIPTION

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

Art. 119

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

DISPOSITIONS FINALES

b) à 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 l'Assemblée primaire le 14 juin 1993

*Homologué par le Conseil d'Etat le 28 septembre 1994,
Avec les modifications homologuées le 30 octobre 1996, le 23 avril 1997 et
le 12 mai 2004*

CAHIER DES CHARGES POUR ZONES A AMENAGER

ANNEXE AU RCC - ST-GINGOLPH

Les cahiers des charges font partie intégrante du règlement communal sur les constructions.
Les **objectifs d'aménagement** définissent les intentions de la Commune.
Les **règles impératives** doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.
Les **propositions indicatives** ont valeur de suggestion.

1. VILLAGE - LES RASSES

Objectif d'aménagement :
organiser les possibilités de bâtir en vue d'un développement structuré prolongeant la structure du village ancien (village rue).

Règles impératives :
plan de structuration des constructions (plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé). Le projet doit tenir compte du site et de l'environnement (village et grande salle).
Adaptation du parcellaire aux constructions projetées (remembrement), répartition des possibilités de bâtir et espaces libres.
Etapas de réalisation.

Délimitation :
le projet doit présenter une image cohérente pour l'ensemble de la zone : constructions existantes et projetées.
La législation du plan peut se faire par secteurs : 3 au maximum.

Propositions indicatives :
structuration des constructions le long de la route du village et de la route de la grande salle, ordre contigu recommandé.

2. VILLAGE - JARDINS

Objectif d'aménagement :
organiser les possibilités de bâtir en vue d'un développement structuré complétant la structure du village ancien.

Règles impératives :
plan de structuration des constructions (plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé).
Adaptation du parcellaire aux constructions projetées (remembrement).
Répartition des possibilités de bâtir et des espaces libres.
Conserver un maximum de surface de jardins pour les habitations du village.

Délimitation :
le plan à légaliser doit obligatoirement englober la totalité du secteur.

3. QUAI DE ST-GINGOLPH – ZONE DE QUAI "A"

Objectif d'aménagement :

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

Règles impératives :

Etablir un plan de quartier comportant notamment :

- l'organisation des constructions (implantation, volume, affectation, concept architectural, ...);
- le tracé et le projet d'équipement du quai;
- l'organisation des circulations, l'accès véhicules et piétonniers ainsi que le stationnement des véhicules;
- les autres aménagements publics et privés riverains éventuels (places, installations sanitaires, places de jeux et de détente, ...);
- les éléments de végétation, d'arborisation à maintenir ou à créer;
- le programme de réalisation par étapes, la répartition des charges et le procédures adéquates éventuelles à entreprendre.

Règles dispositives :

L'organisation du "stockage" des bateaux (ports, amarrages collectifs ou individuels, aires à terre...) devra être prévue.

La largeur du quai utilisable en bordure du lac sera en principe de 4.00 mètres au minimum pour permettre le passage des piétons et des véhicules.

Dans le cas de l'élaboration de plusieurs plans de quartier dans le secteur "A", l'on veillera à l'aménagement d'une liaison favorable avec les parcelles voisines.

Un concept architectural et paysager pour l'ensemble du secteur "A" sera présenté pour proposer un développement harmonieux du domaine bâti et du site.

4. QUAI DU BOUT DE LA FORET - ZONE DE QUAI "B"

Objectif d'aménagement :

Développer un élément de quai public prolongeant les aménagements du "Bouveret" et organiser les possibilités de bâtir en front de lac.

Règles impératives :

Etablir un plan de quartier comportant notamment :

- l'organisation des constructions en tenant compte de la distance minimale avec la rive (implantation, volume, affectation, concept architectural...);
- le tracé et le projet d'équipement du quai
- l'organisation des circulations, l'accès véhicules et piétonniers ainsi que le stationnement des véhicules;
- les autres aménagements publics et privés riverains éventuels (plages, installations sanitaires, places de jeux et de détente...);
- les éléments de végétation, d'arborisation à maintenir ou à créer;
- le programme de réalisation, par étapes, la répartition des charges et les procédures adéquates éventuelles à entreprendre.

Règles dispositives :

L'organisation du "stockage" des bateaux (ports, amarrages collectifs ou individuels, aires à terre...) devra être prévue.

La largeur du quai utilisable en bordure du lac sera en principe de 4.00 mètres au minimum pour permettre le passage des piétons et des véhicules.

Dans le cas de l'élaboration de plusieurs plans de quartier dans le secteur "B", l'on veillera à l'aménagement d'une liaison favorable avec les parcelles voisines.

Un concept architectural et paysager pour l'ensemble du secteur "B" sera présenté pour proposer un développement harmonieux du domaine à bâtir et du site.

Une route de desserte le long de la voie CFF du Tonkin, avec le passage de la piste cyclable, devra être prévue.

5. CARRIERE DE BIFFEU

Objectif d'aménagement :

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

Règles impératives :

établir un plan d'aménagement détaillé fixant les réseaux et étapes de remblayages ainsi que le caractère des plantations projetées.

Tenir compte du projet de route d'évitement (entrée du tunnel).

Tenir compte du biotope et des plantes rares existant dans la carrière.

6. PLAN DU BARIL

Objectif d'aménagement :

maintenir le droit de bâtir dans les terrains considérés comme forêt, mais déjà équipés par la Commune.

Règles impératives :

obtenir l'autorisation de déboiser.

7. LES MOLAIRES

Objectifs d'aménagement :

assurer la desserte de toutes les parcelles à bâtir.

Règles impératives :

étudier une route de desserte pour l'ensemble de la zone.

Légaliser un plan d'alignement.

8. LE MARTINET

Objectif d'aménagement :

préserver et renforcer le caractère de centre villageois du quartier.

Règles impératives :

établir pour l'ensemble du quartier un plan d'aménagement détaillé fixant les gabarits, les alignements et les contiguïtés pour l'ensemble du quartier.

Mettre en valeur la situation de tête de bâtiment no. 17

9. LE PROLET

Objectif d'aménagement :

préserver et assainir le centre du village.

Règles impératives :

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

REGLEMENT DE ZONE ART. 93

ST-GINGOLPH

	V	R3	R2	R1	QA	QB	QR	A	HZ
couleur									
dénomination	village	forte d.	moyenne d.	faible d.	quai A	quai B	rive	artisanale	hors zone
destination	oui oui oui non divers	collectif oui limité 7) non 4)	familial --- limité 7) non 4)	individuel --- --- non 4)	oui oui non non ---	oui oui non non ---	oui non non non ---	limité 3) oui oui oui ---	8) non 8) oui ---
densité	dispersé 1) --- ---	dispersé 2) 0.5 800 m2	dispersé 2) 0.4 600 m2	disp. oblig. 0.3 600 m2	rez contigu 0.6 5) ---	dispersé 2) 0.3 ---	disp. obli. 0.2 ---	dispersé 2) 0.5 ---	dispersé 2) 0.1 2000 m2
hauteur	harmonisé bât voisin 6)	--- 13 m	--- 9 m	--- 9 m	voir gab. voir gab.	2 9 m	2 8 m	--- 9 m	--- 9 m
distances	3 m 1/3 h ---	3 m 1/2 h ---	3 m 1/2 h ---	3 m 1/2 h ---	3 m 1/3 h alignement	3 m 1/3 h 8 m	3 m 1/3 h 8 m	3 m 1/2 h ---	3 m 1/2 h ---
esthétique	intégré 2 -4 pans --- ---	--- à pans --- ---	--- à pans --- ---	sauv. site à pans --- ---	--- à pans --- ---	sauv. site à pans --- ---	sauv. site à pans --- ---	--- --- --- ---	sauv. site --- --- ---
plan de quartier	surf. minim. u maximum	10000 0.6	10000 0.5	10000 0.3	obligatoire 0.8	obligatoire 0.4	10000 0.3	--- ---	--- ---
chemin de rive	III	III	II	II	aménagem. du quai	II	II	III	III
degré sensible.									
bruit									
remarques									

1) ordre contigu recommandé le long des alignements prévus au plan d'affectation, avec convention entre voisins.

2) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec plan d'ensemble et/ou servitude.

3) seulement logements liés aux entreprises.

4) garages et petits dépôts admis en rez - h = max. 3 m.

5) surface commerciale au niveau du quai non comptée dans la densité.

6) Bout de la Forêt : hauteur maximum depuis la route, aval 2 niveaux/8 m, amont 3 niveaux/12 m.

7) autorisé dans la mesure où il ne comporte pas de gêne excessive pour le voisinage.

8) constructions autorisées dans les limites des lois cantonales et fédérales voir art. 102.

REGLEMENT RELATIF AUX PLACES DE STATIONNEMENT
ANNEXE AU RCC - ST-GINGOLPH

Art. 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est valable sur tout le territoire communal de St-Gingolph.

Art. 2 DEFINITION

Est considérée comme place de stationnement ou place de parc, au sens du présent règlement, toute surface délimitée, située en dessus ou en dessous du sol et destinée à recevoir un véhicule à moteur.

Art. 3 OBLIGATION D'ETABLIR DES PLACES DE PARC LORS DE L'OCTROI D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

- a) lors de chaque nouvelle construction, de même que lors de chaque transformation importante, d'agrandissement, de changement d'affectation de tout ou partie d'une construction ou d'un immeuble bâti, le maître de l'œuvre doit établir sur fonds privé un nombre de places de parc suffisant pour les usagers et les visiteurs.
- b) le nombre de places de parc obligatoire est défini par les articles 43 et 45 du règlement de construction et de zones de la Commune.

Art. 4 SITUATION DES PLACES DE PARC

- a) les places de stationnement doivent être aménagées sur la même parcelle ou sur un fonds voisin situé à une distance appropriée.
- b) est considérée en règle générale comme appropriée une distance entre le fonds bâti et le fonds voisin de 300 m. au maximum.
- c) la construction de servitudes de places de parc ou de droits d'usage prolongé (usufruits) est autorisée.

Art. 5 MARQUAGE

Les places de stationnement sont réservées en permanence à cet effet et sont signalées de manière appropriée.

Art. 6 GARANTIE D'AFFECTION

- a) les places de parc doivent être utilisées conformément à leur affectation.

- b) toute utilisation dans un but étranger au parage des véhicules à moteur est soumise à une autorisation.

Art. 7 INSTALLATIONS COMMUNES PRIVEES OU PUBLIQUES

- a) les propriétaires de biens-fonds peuvent exécuter leur obligation d'établir des places de stationnement en aménageant en commun une installation privée ou en rachetant les places de stationnement nécessaires situées dans un parking collectif public.
- b) le mode et la forme de la participation des propriétaires fonciers à la création d'une installation collective privée, ainsi qu'à son exploitation doivent être déterminés avant l'octroi du permis de construire.
- c) les propriétaires fonciers peuvent aussi justifier d'un droit d'usage durable et illimité (usufruit, servitude, etc. ...).

Art. 8 INSTALLATIONS COMMUNES PUBLIQUES

La Commune peut créer elle-même des places de parc ouvertes au public ou contribuer à l'exploitation de telles places. Elle est habilitée à prélever une taxe d'utilisation ou de location pour couvrir ses frais.

Art. 9 IMPOSSIBILITE DE FAIT OU JURIDIQUE D'ETABLIR DES PLACES DE PARC

L'obligation d'établir des places de parc s'éteint :

- a) si les circonstances locales rendent impossibles leur aménagement ou nécessitent des dépenses considérables.
- b) ou si la création de telles places est contraire à des prescriptions de droit public relatives à la protection de l'environnement construit d'un site, d'un quartier ou d'une rue et dans la mesure où la participation à une installation commune est impossible ou qu'elle ne peut être exigée.

Art. 10 CONTRIBUTION DE REMPLACEMENT

- a) le maître de l'œuvre est tenu de payer à la Commune une contribution de remplacement s'il est libéré totalement ou partiellement, conformément à l'article 9, de l'obligation d'établir des places de stationnement.
- b) le versement obligatoire d'une contribution de remplacement se substitue à l'obligation d'établir des places de stationnement.

Art. 11 MONTANT DE LA CONTRIBUTION

- a) le montant de la contribution de remplacement ne doit pas dépasser le quart (1/4) du coût moyen d'aménagement d'une place de stationnement en plein air.
- b) actuellement, le montant de cette contribution est fixée à :
 - Fr. 3'000.- la place pour la zone village, zone d'habitat à forte densité ainsi que la zone de la rive en aval de la ligne CFF et ceci jusqu'à la limite du Bouveret.
 - Fr. 2'500.- pour toutes les autres zones.
- c) ce montant sera adapté aux coûts de construction selon l'indice de la ville de Zürich, indice de base à la date d'homologation par le Conseil d'Etat, dès que cet indice aura varié de plus ou moins 20 points.

Art. 12 SITUATIONS ACQUISES

Il n'est pas demandé de contribution pour les bâtiments et commerces existants, sauf en cas d'agrandissement, de changement d'affectation des locaux qui engendre l'utilisation de nouvelles places de parc, de création de nouveaux appartements ou de reconstruction complète de bâtiment.

Art. 13

Le permis communal de construire ne sera délivré qu'après le versement de la contribution de remplacement due à la caisse communale.

Art. 14

- a) les contributions encaissées sur la base du présent règlement seront affectées à la création de nouvelles places de stationnement et à leur entretien.
- b) si toutefois dans un délai de cinq ans, le propriétaire concerné remplit les conditions prévues à l'article 48 du règlement des constructions et de zones de la Commune, la somme qu'il aura versé lui sera remboursé sans intérêt.

Art. 15

les décisions prises par le Conseil municipal, en application du présent règlement, peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat, dans les 30 jours suivant leur notification.

Règlement approuvé par l'Assemblée primaire du 14 juin 1993 et homologué par le Conseil d'Etat en séance du 09 novembre 1994.

AVENANT NO 1

Zone d'habitation de faible densité

Secteur de montagne "Le Frénay"

Art. 106 a)

1. Objectif, définition, destination :

Favoriser une mise en valeur judicieuse des terrains, sauvegarder le cachet du site et construire aux endroits favorables.

Cette zone est destinée aux habitations résidentielles de un à deux logements. A l'exception des commerces pour les besoins locaux, les affectations pour les activités artisanales et autres sont interdites.

2. Ordre des constructions :

Non contigu obligatoire

3. Distances :

Minimum : 3.00 mètres

Normale : ½ hauteur

4. Surface :

Surface minimale de la parcelle : 800 m²

5. Alignement :

Les alignements homologués demeurent réservés

6. Hauteur des bâtiments :

9.00 mètres

7. Densité :

0.20

8. Aspect des volumes :

Les nouveaux bâtiments devront respecter la volumétrie générale du secteur.

9. Options architecturales :

➤ Orientation

Faîte perpendiculaire aux courbes de niveaux.

➤ Intégration des constructions :

Tout en respectant l'identité architecturale de l'endroit et le site (volume, pente et proportion des toitures, aménagements extérieurs, implantations intégrées)

➤ Matériaux – couleurs – façades

a) rez de chaussée : en maçonnerie

b) étage : revêtement extérieur en bois naturel

➤ Formes des toitures

2 pans, proportion ½ - ½

➤ Couverture

Ardoises artificielles ou tuiles ciment – terre cuite – polytuiles – tuiles thermolaquées.

10. Site – paysage

- Les parties non construites des parcelles seront laissées et entretenues en l'état afin de préserver le cachet du paysage de l'endroit (prairie, haies, groupes d'arbres, etc.)
- Les nouvelles plantations seront faites avec des essences locales.
- La topographie sera préservée, les murs de soutènement de plus de 1.50 mètres de hauteur seront interdits ainsi que toutes terrasses naturelles ou artificielles qui ne s'intègrent pas dans la topographie des lieux.

Pour tout ce qui n'est pas explicitement prévu dans le présent règlement, référence doit être faite aux dispositions du règlement communal des constructions et des zones.

Approuvé par l'Assemblée primaire le 24 juin 2002

Homologué par le Conseil d'Etat en séance du 12 mai 2004.

commune de st-gingolph

ZONE FAIBLE DENSITE

u = 0.3 (max. 2 logements)

ordre = dispersé

parcelle = minimum 600 m²

H = 9 m

d = 1/2 H - min. 3 m

caract. = sauvegarde du site

toit = à pans

exemple : parcelle 600 m² (min.)

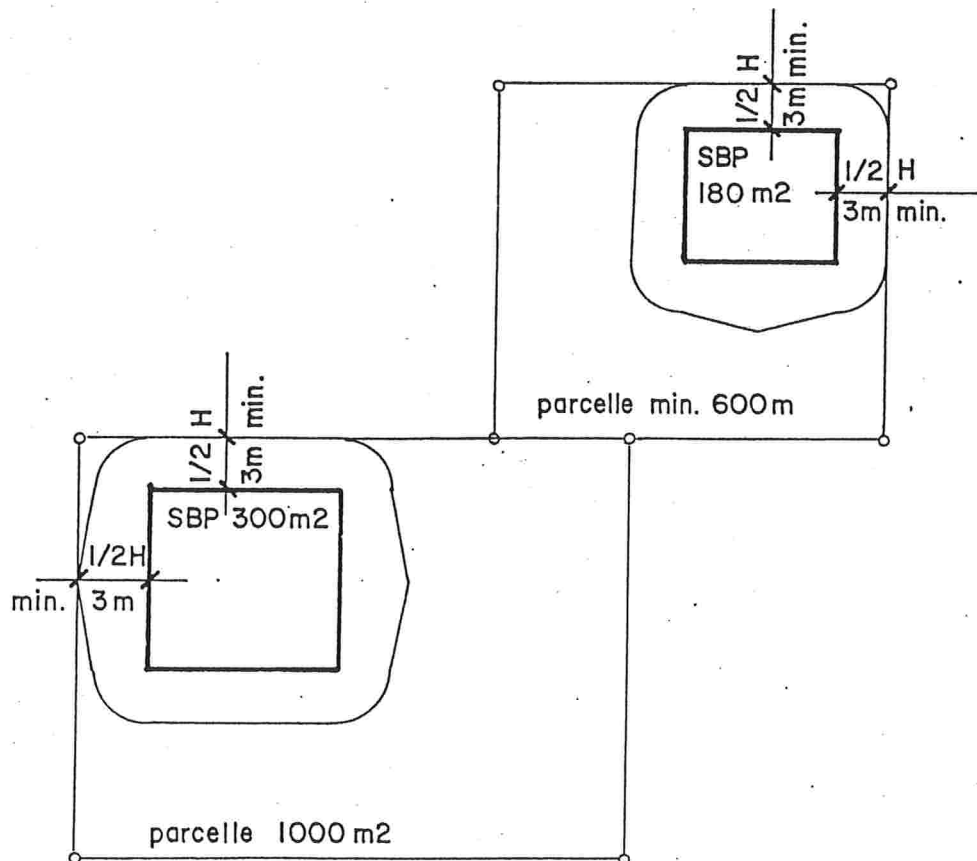
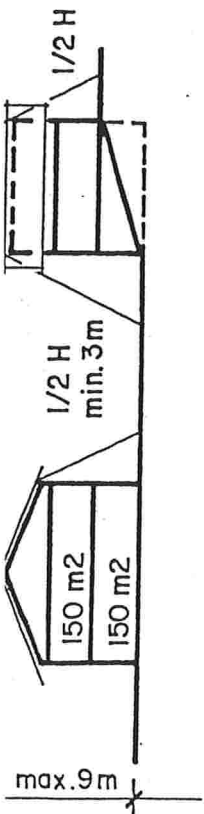
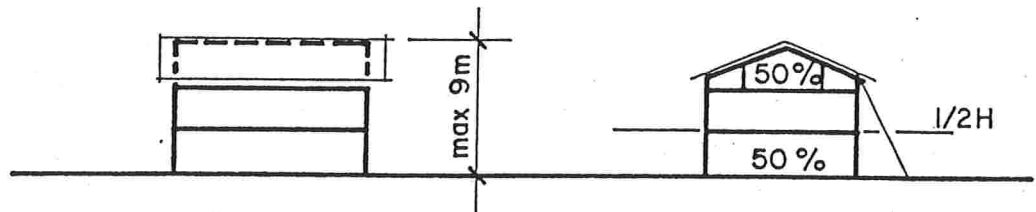
SBP 180 m²

soit : - 1 logement ou

- 1 log. 135 m² +

1 studio 45 m²

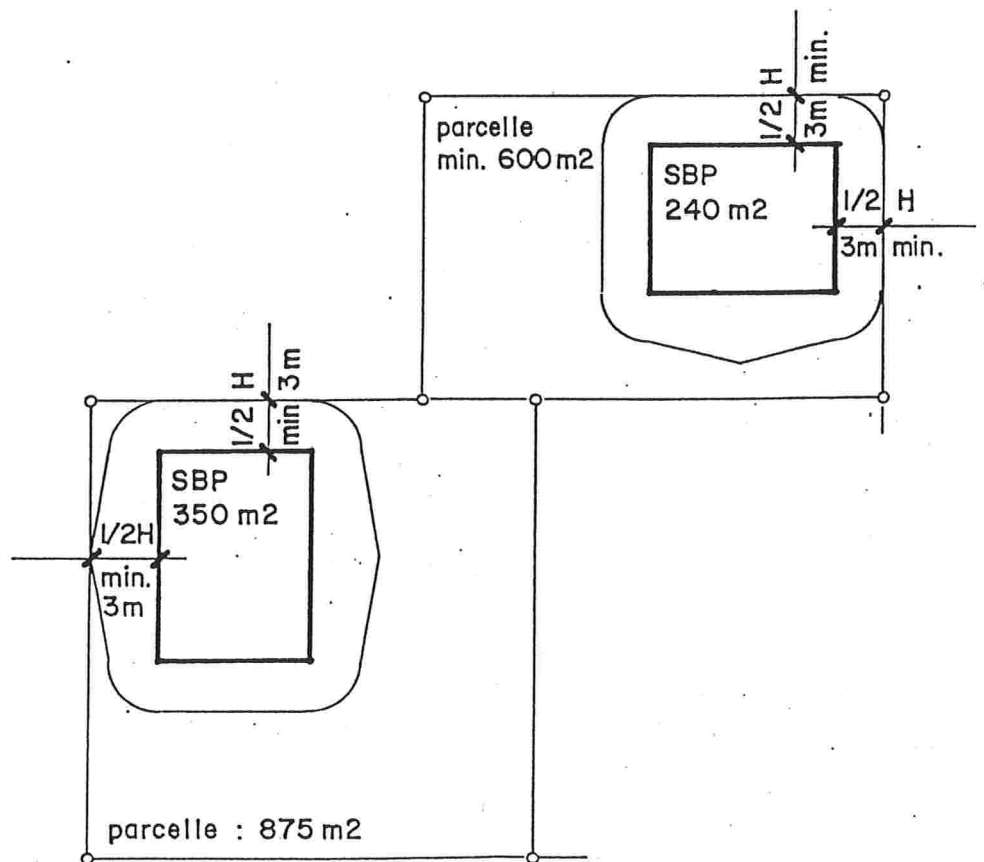
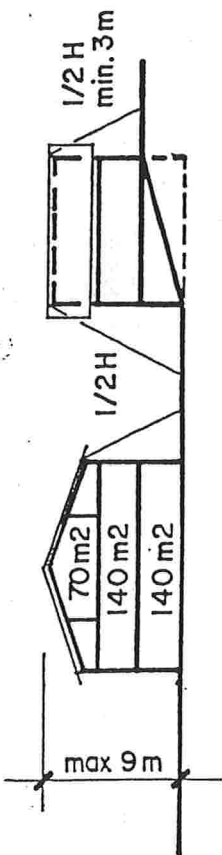
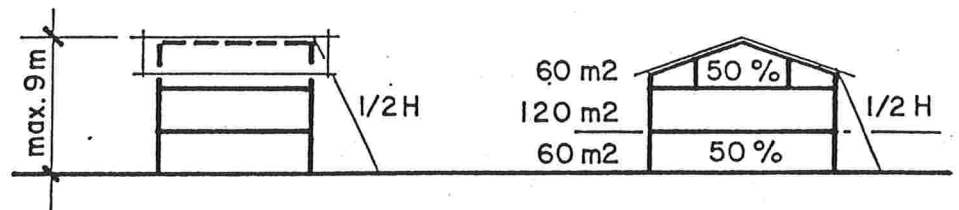
- 2 log. 90 m²



ZONE MOYENNE DENSITE

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

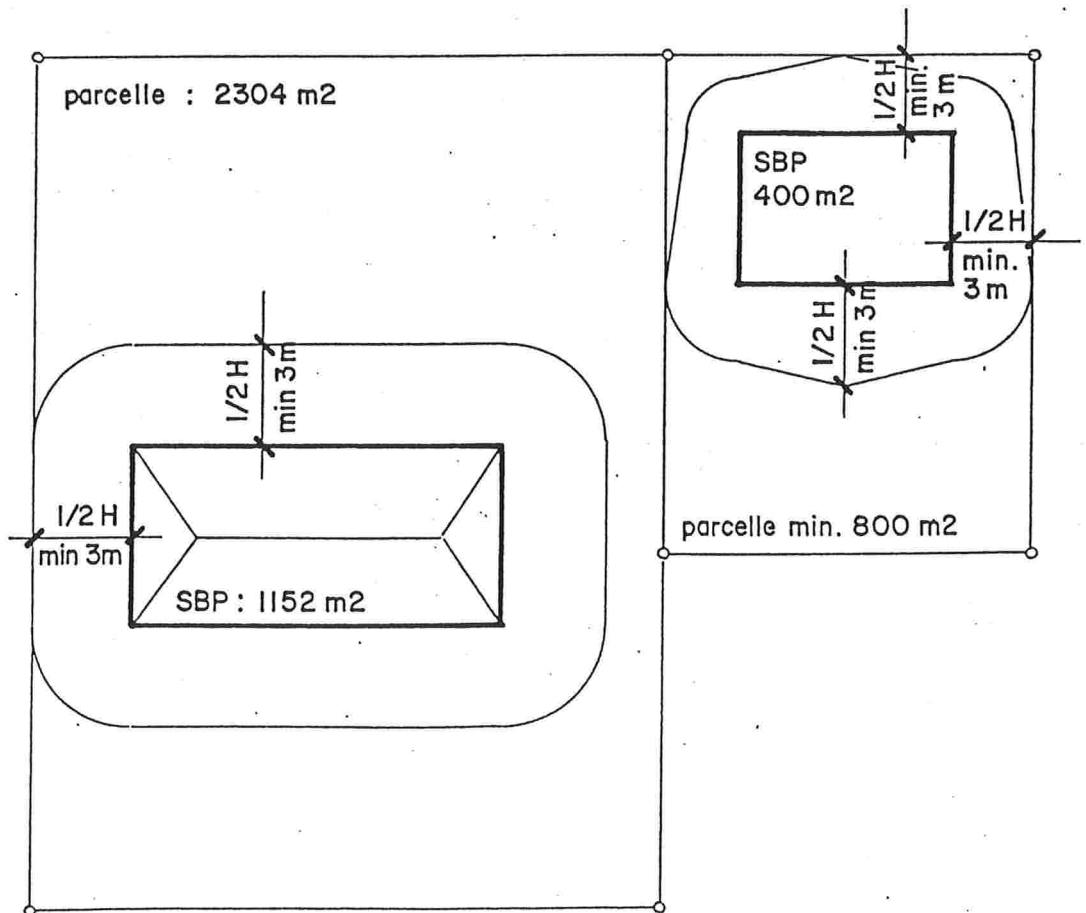
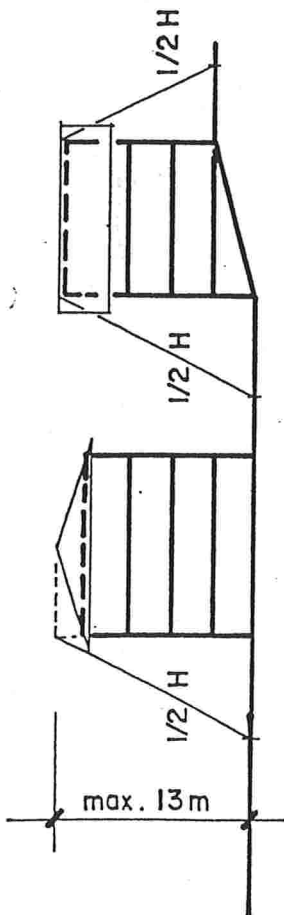
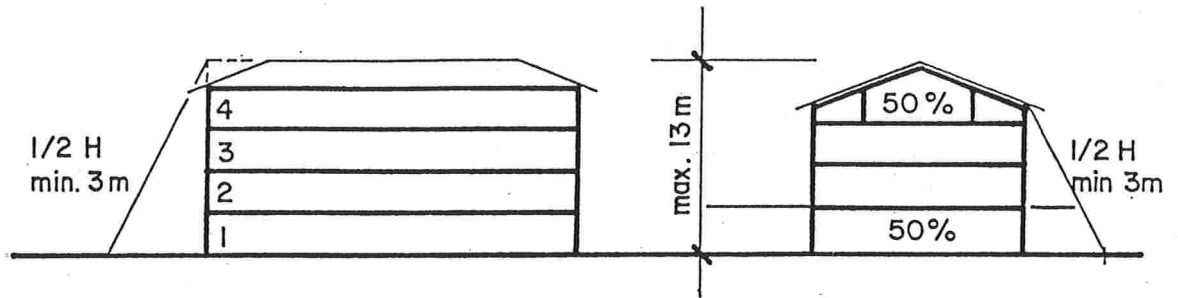
exemple : parcelle 600 m² (min.)
 SBP 240 m²
 soit : - 1 logement ou
 1 log. + 1 studio ou
 1 log. + 2 studios



ZONE FORTE DENSITE

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

exemple : parcelle 800 m² (min.)
 SBP = 400 m²
 soit 4 logements de 100 m²



ZONE ARTISANALE

u = 0.5

ordre = dispersé

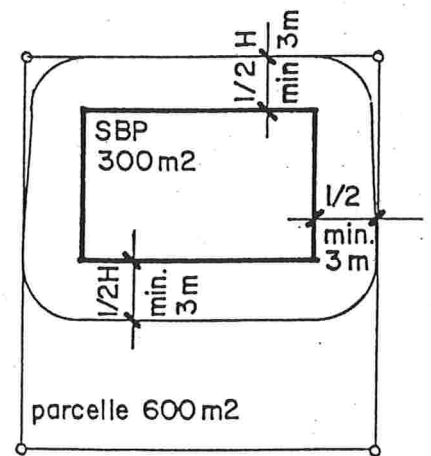
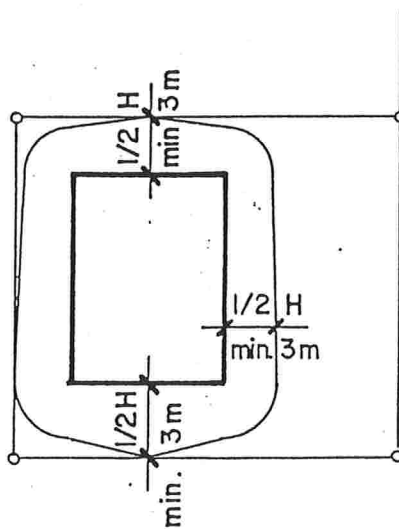
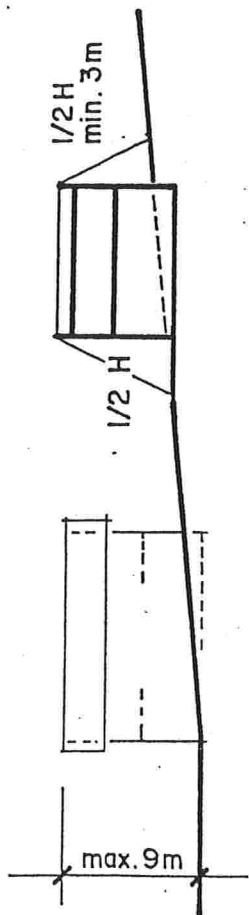
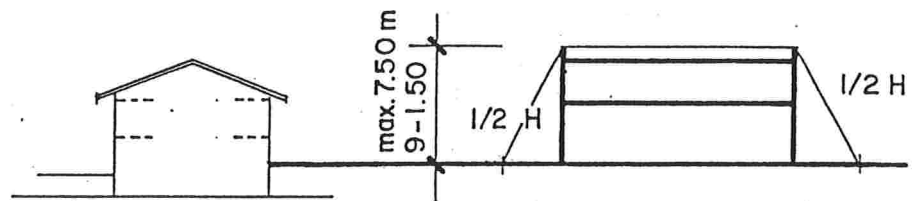
H = 9m

d = 1/2 H - min. 3m

exemple : halle industrielle sur

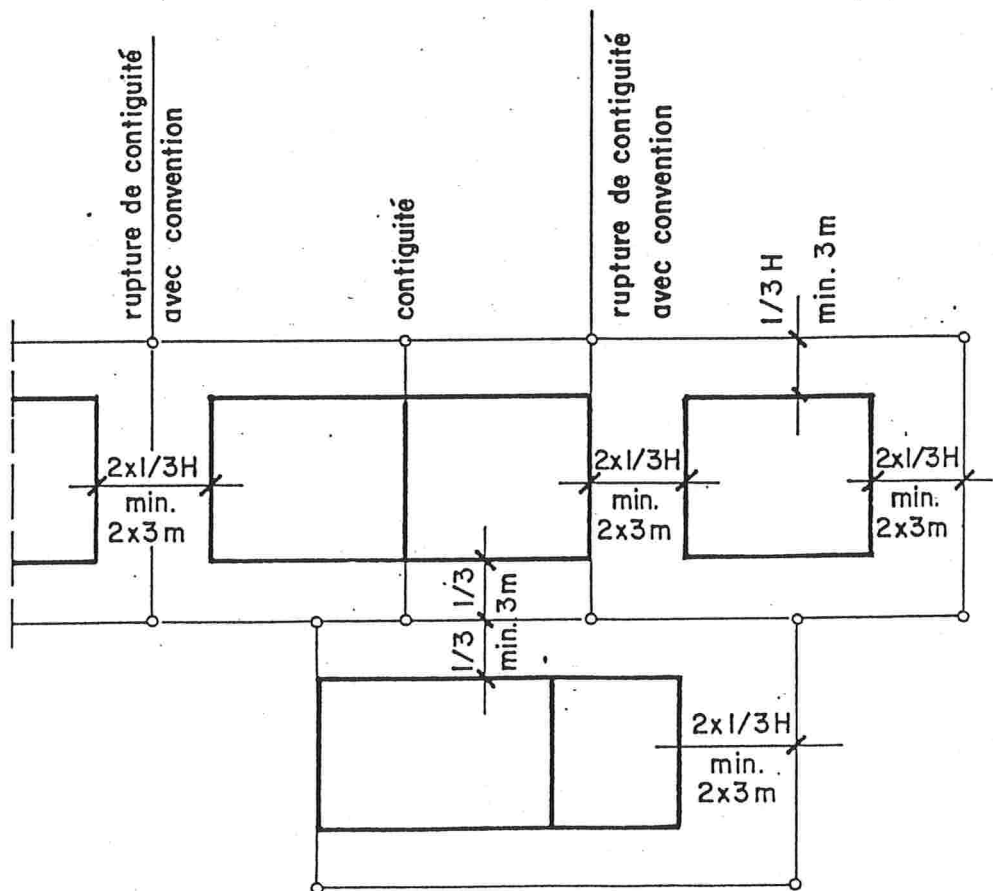
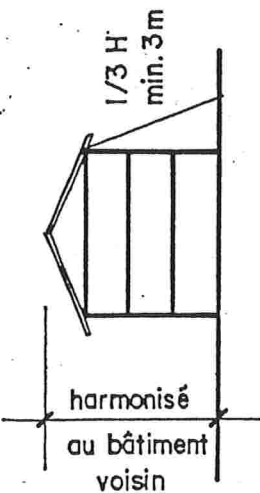
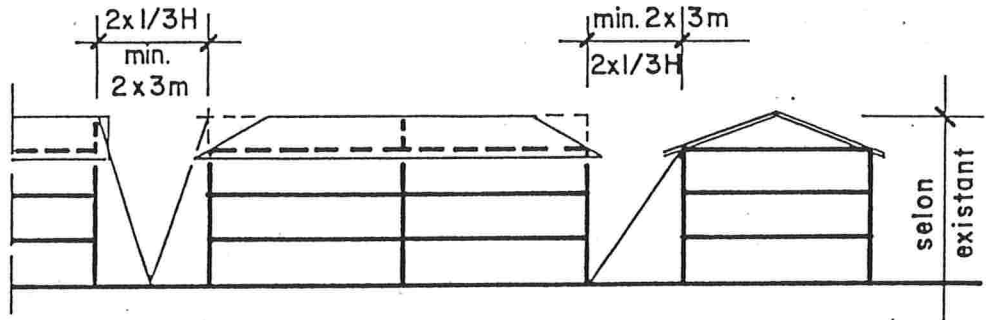
parcelle de 600 m²

SBP 300 m²



ZONE VILLAGE

- ordre = dispersé , contigu recommandé sur alignement
- h = niveaux harmonisés aux bâtiments voisins
- d = $1/3 H - \text{min. } 3 \text{ m}$
- caract. = intégration
- toit = 2 - 4 pans

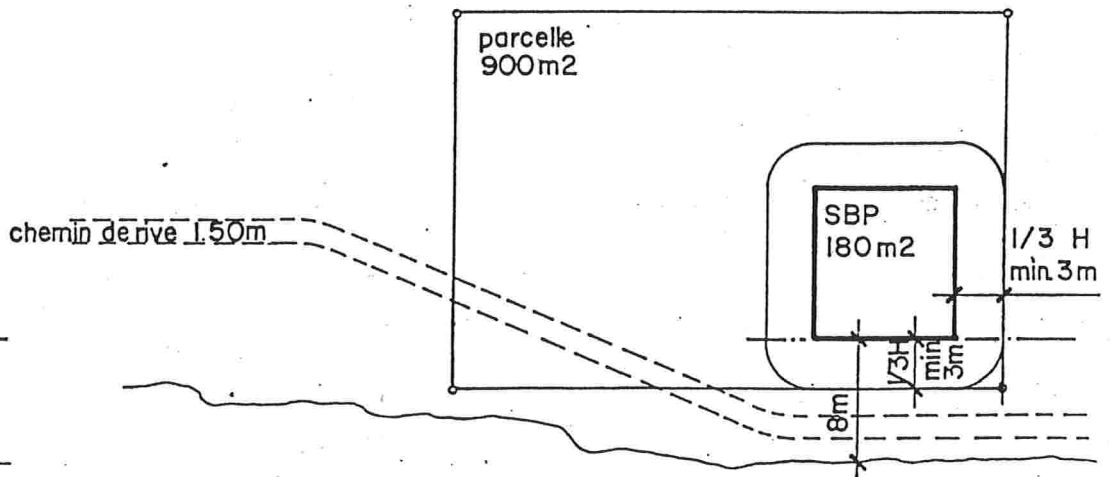
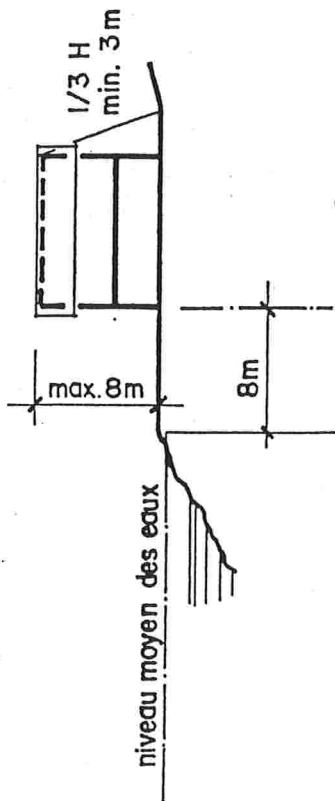
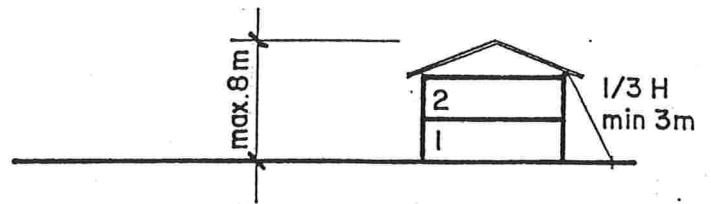


ZONE DE LA RIVE

- u = 0.2
- h = 2 niveaux
- H = 8 m
- d = $1/3 H$ - min. 3 m / 8 m. à la rive
- ordre = dispersé obligatoire
- toit = à pans
- caract. = sauvegarde du site

exemple : parcelle 900 m²

SBP 180 m² (2 x 90 m²)



ZONE DE QUAI A

$u = 0.6 \quad 5)$

$h = 5$ niveaux côté lac

$= 2$ niveaux côté rte cant.

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

$= 6.00$ m côté rte cant. (art. 83)

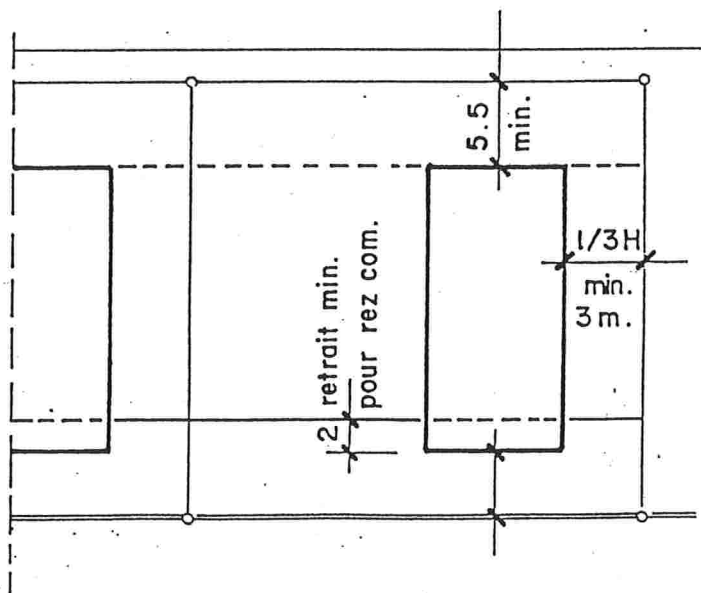
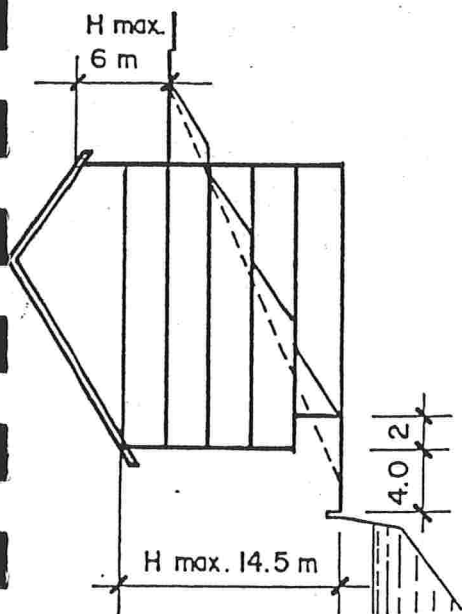
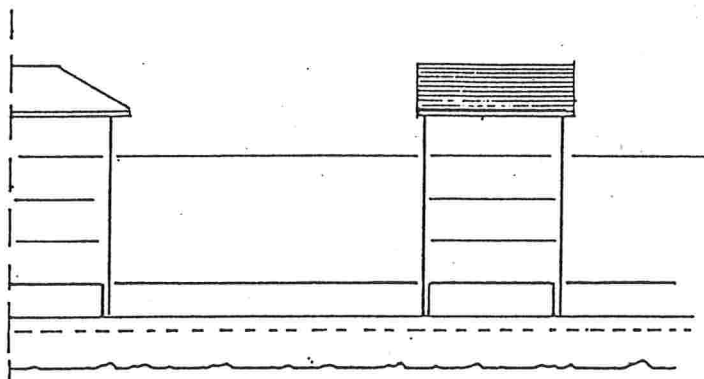
$=$ max. au faite 15 m

toit = a pans

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

ordre = dispersé (rez contigu)

Plan de quartier obligatoire



ZONE DE QUAI B

u = 0.3

h = 2 niveaux

H = 9m

d = $1/3 H$ - min. 3m / 8m. à la rive

ordre = dispersé

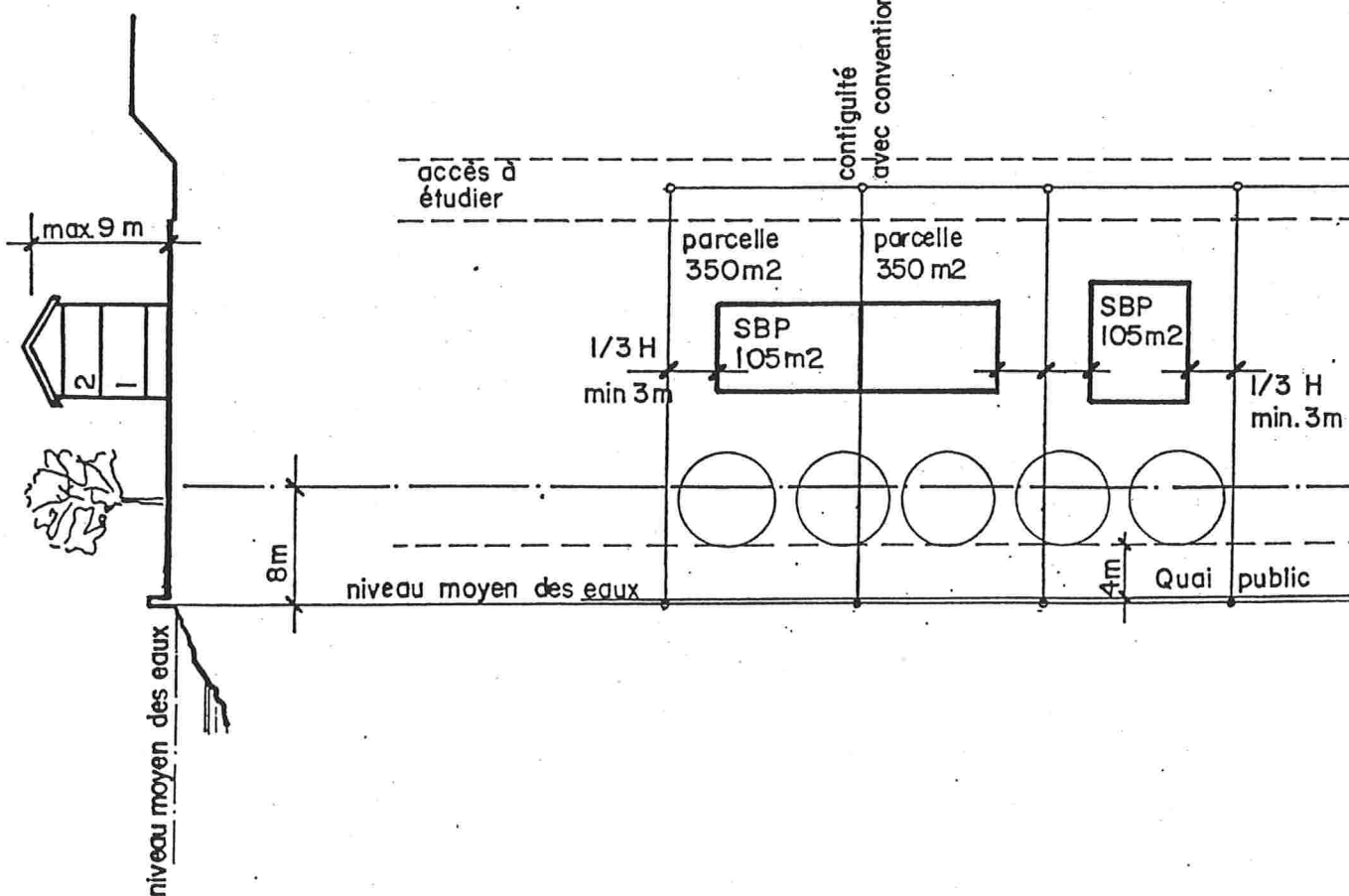
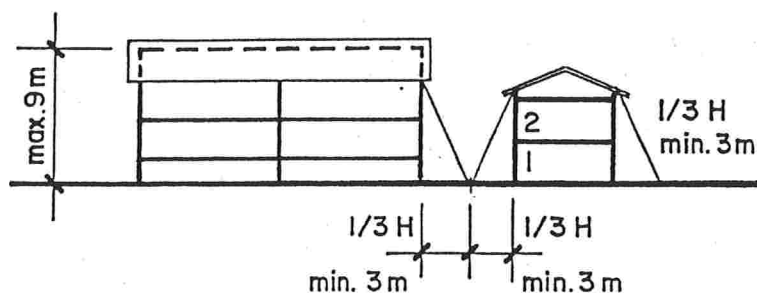
tolt = à pans

caract. = sauvegarde du site

exemple : parcelle 350 m²

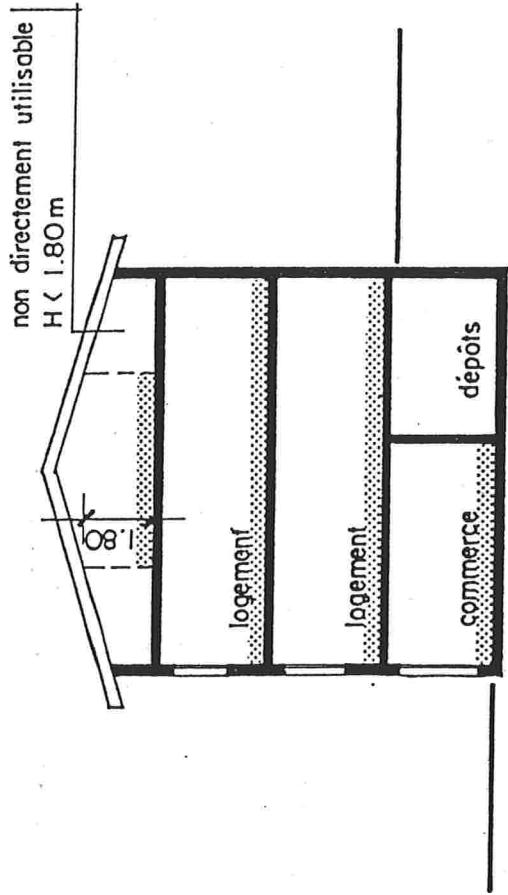
SBP 105 m²

Plan de quartier obligatoire

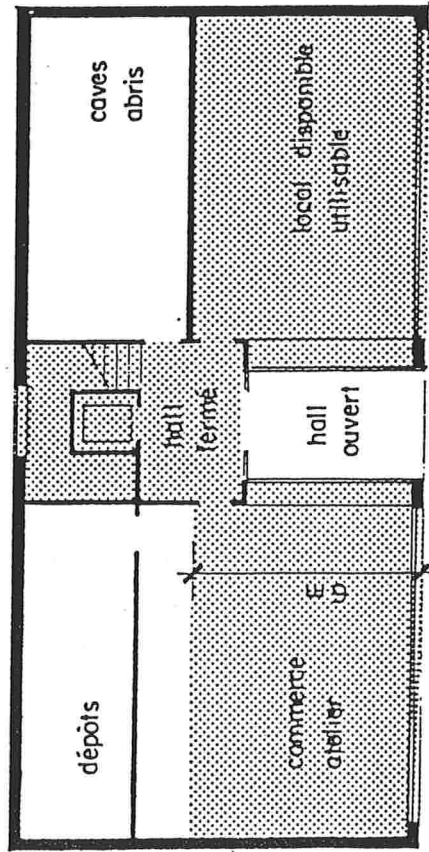


SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE (SBP)

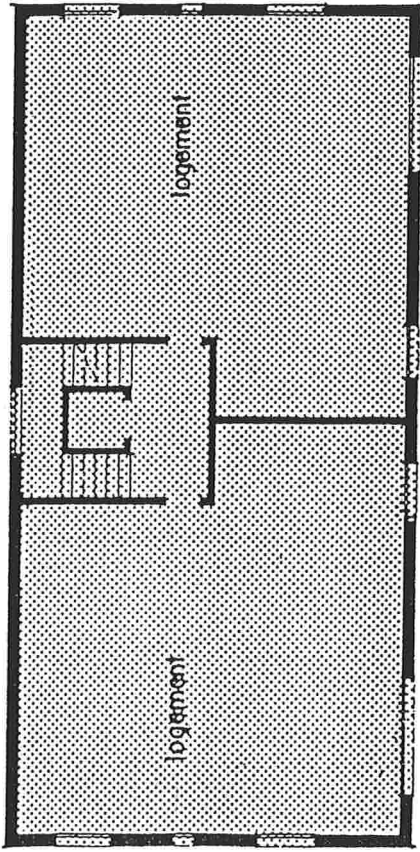
■ SURFACE UTILISABLE DANS LE CALCUL DE LA DENSITE



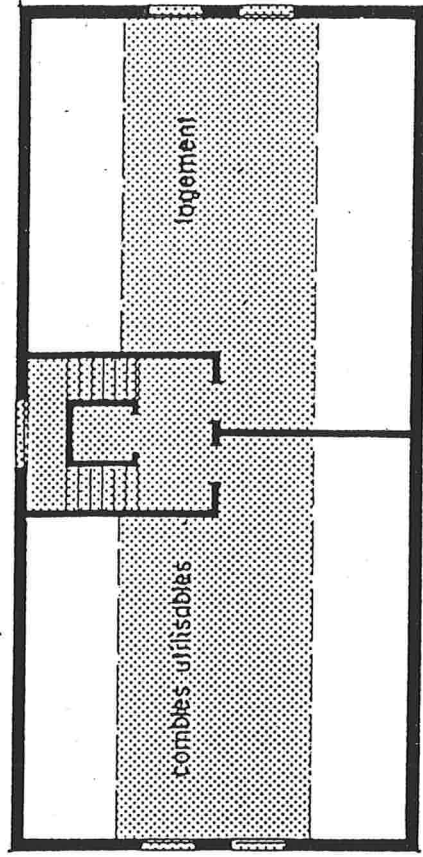
coupe



rez

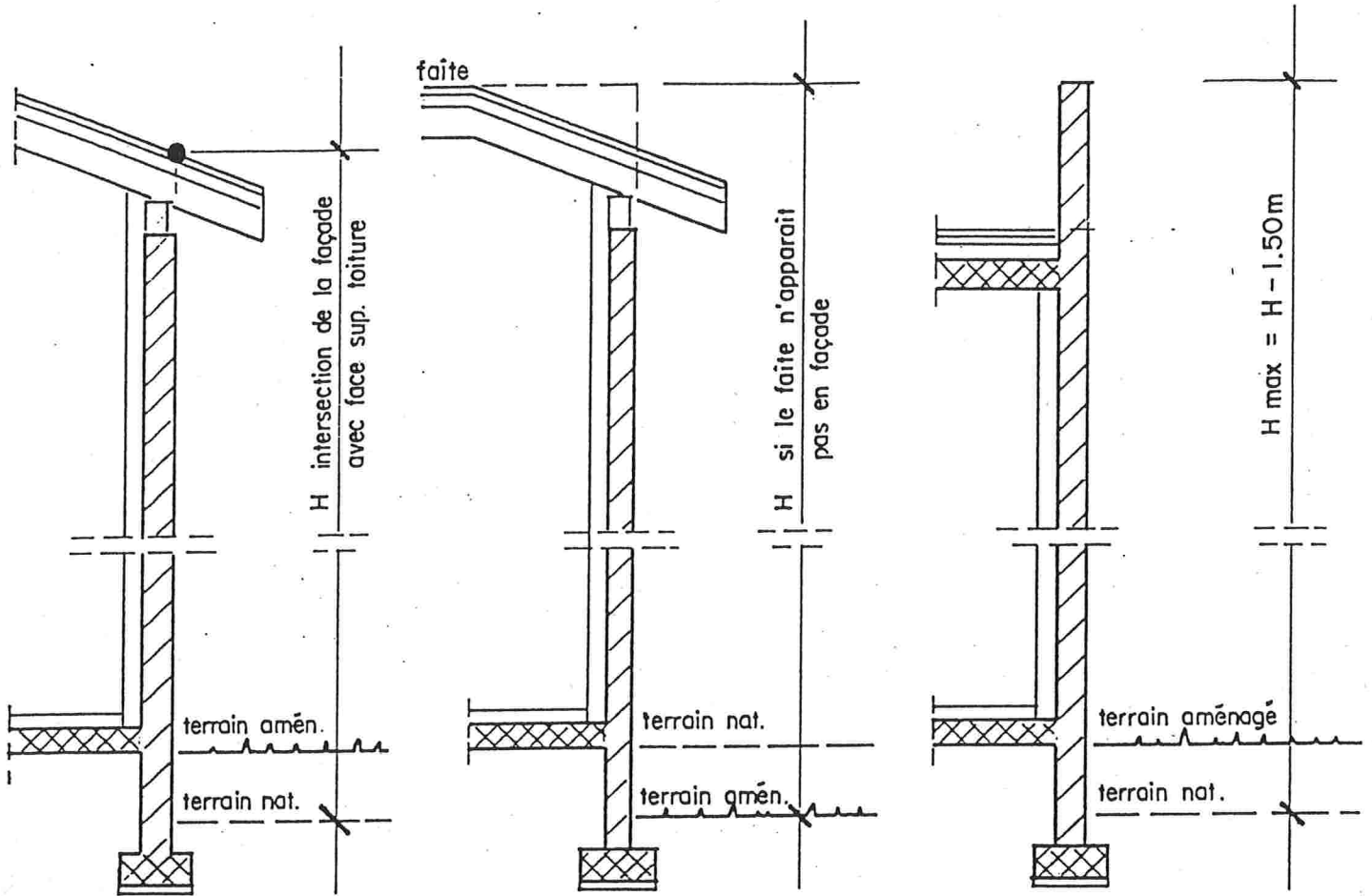


étages



combles

CALCUL DE LA HAUTEUR



MURS, CLOTURES, HAIES

