

**COMMUNE DE DELLEY-PORTALBAN (SECTEUR
PORTALBAN)**

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

COMMUNE DE DELLEY-PORTALBAN

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Le présent règlement comprend, en première partie, les prescriptions relatives au plan des zones, complété en deuxième partie par les prescriptions de police des constructions.

Il se réfère à la loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962, au règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 15 février 1965 et à la loi sur les routes du 15 décembre 1967.

Toutes autres dispositions légales sont réservées.

PREMIERE PARTIE : PRESCRIPTION RELATIVES AU PLAN DES ZONES

Chapitre I : Dispositions générales

Art. 1 BUT

La présente réglementation relative au plan des zones a pour but de définir et de fixer les règles applicables au développement harmonieux et rationnel de la Commune.

Art. 2 CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions du présent règlement sont valables pour l'ensemble du territoire communal. Elles s'appliquent à toutes les constructions, transformation, modifications de bâtiments, ainsi qu'à toutes mesures modifiant l'état actuel de l'utilisation du sol.

Art. 3 TYPE DE ZONE

Le plan des zones comprend les types de zone suivants :

1. Zone de village (ZV)
2. Zone résidentielle (ZR)
3. Zone touristique (ZT)
4. Zone de bâtiments et installations publiques (ZP)
5. Zone protection (ZP)
6. Zone sans affectation spéciale (ZSA)

Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans le chapitre 2 du présent règlement.

Art 4 **ETAPES**

Sont classées en zone à aménagement prioritaire les secteurs du plan des zones qui sont équipés (équipement de base et de détail) au sens de l'article 29 ou dont l'équipement de base est à compléter, et ceux qui sont prêts à être équipés au sens de l'article 28.

Sont classés en zone à aménagement différé, les secteurs du plan des zones dont la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure. La décision de classement de ces secteurs en zone à aménagement prioritaire est de la compétence du Conseil communal moyennant l'accord de l'OCAT.

Jusqu'au moment du classement, la Commune n'a aucune obligation de prendre en charge l'équipement.

Dans les zones à aménagement différé, le Conseil communal peut autoriser des constructions si les conditions (par exemple établissement d'un plan d'aménagement de détail) sont remplies et si l'équipement de base est pré-financé. Le dimensionnement et l'exécution de ces travaux d'équipement seront fixés par le Conseil communal sur la base de plans particuliers (plan directeur des égouts (PDE), plan d'approvisionnement en eau et plan directeur des circulations).

Les conditions et les montants de la reprise des équipements par la Commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire. Dès le moment de la reprise par la Commune, le secteur en question est considéré comme zone à aménagement prioritaire au sens de l'alinéa I ci-dessus.

Art. 5 **PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE**

La procédure de plan d'aménagement de détail vise les buts suivants :

Équipement rationnel, parcellement, intégration dans le paysage, protection contre les nuisances.

Le plan de zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Dans ces secteurs, aucune autorisation de construire ne sera accordée si elle ne correspond pas à un plan d'aménagement de détail approuvé. Les différents genres de plans d'aménagement de détail et les prescriptions relatives à leur établissement sont définis dans le présent règlement (article 41 et suivants).

Des transformations et des agrandissements peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne portent aucun préjudice à l'élaboration future d'un plan d'aménagement de détail.

Le Conseil communal peut soumettre d'autres secteurs à la procédure du plan d'aménagement de détail si des mesures de protection, la forme des parcelles, des difficultés d'équipement, des intérêts publics, etc. l'exigent. Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

Art. 6 BATIMENTS D'INTERET PARTICULIER

1. Pour toutes modifications intérieures et extérieures de bâtiments qui figurent dans l'inventaire général de la Commission cantonale des monuments historiques et édifices publics, la demande préalable, selon article 82 du règlement d'exécution, est obligatoire et nécessite l'approbation de l'Office cantonal de l'Aménagement du territoire et de la Commission cantonale des monuments historiques et édifices publics, quelque soit la nature et l'importance des modifications.
2. La même procédure est applicable à toutes modifications intérieures et extérieures de bâtiments qui figurent dans l'inventaire de la maison paysanne (déposé aux archives communales), et dont la valeur esthétique est qualifiée de A et B, quelque soit la nature et l'importance des modifications. Les matériaux et les éléments caractéristiques de ces bâtiments doivent être maintenus.

Art. 7 CONSULTATION

Pour tout projet de construction important, pour des plans d'aménagement de détail, des plans d'extension, pour des révisions partielles ou totales, pour des projets de construction d'infrastructure et d'équipement public, ainsi que pour toutes dérogations au plan d'aménagement, la Commune fera appel à un urbaniste qualifié pour préavis ou expertise.

Art. 8 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut, pour des motifs dûment justifiés, et si aucun intérêt général ne s'y oppose, déroger exceptionnellement aux dispositions du plan des zones et du présent règlement, sous réserve d'approbation par les Instances cantonales compétentes.

Ces dérogations ne peuvent en aucun cas créer un précédent.

Chapitre 2 : Dispositions particulières aux zones.

Art. 9 ZONE VILLAGE (ZV)

1. Caractère

Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage et aux constructions agricoles.

2. Indice

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,6 pour les nouvelles constructions.
Pour les transformations, le Conseil communal peut adapter l'indice de cas en cas.

3. Ordre de constructions

Pour les constructions nouvelles, l'ordre non contigu est obligatoire.

4. Distance

La distance en limite minimum est de 4,00 m. Le long des routes publiques, en l'absence de plans d'alignements dûment approuvés, les prescriptions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, articles 116 et 118, sont applicables.

5. Hauteur

Pour les constructions nouvelles, la hauteur de façade à la corniche ne dépasse pas 9,00 m.

6. Nombre de niveaux

Pour les constructions nouvelles, le nombre de niveaux habitables est de 3 au maximum.

7.1 RCU – nouvel état

Création d'un nouvel article pour la zone de village B :

Art. 9 bis	Zone de village B (ZVB)
1. Destination	Habitations Activités agricoles Commerces Artisanat
2. Degré de sensibilité	III
3. Indice d'utilisation	0.65
4. Taux d'occupation	35%
5. Distances aux limites	$dL = H/2$, min. 4.00 m
6. Hauteur	HT= max. 12.00 m
7 Ordre	Non contigu, si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

COMMUNE PORTALBAN

Modification de l'article 10 du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Art. 10 : ZONE RESIDENTIELLE (ZR)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux maisons d'habitation individuelles ou groupées à caractère familial.

Des activités de bureau sont tolérées ; des activités d'artisanat et de petite industrie sont autorisées en bordure de la route Portalban-Gletterens, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (art. 49, al 2, LATeC) et qu'elles ne provoquent pas d'émission de nuisances excessives (art. 154 LATeC).

2. Indice

La valeur maximale de l'indice d'utilisation est de 0.25.

Pour des projets d'habitations individuelles groupées (art. 53, B, RELATeC), la valeur maximale de l'indice peut atteindre 0,40, dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

3. Taux d'occupation

Maximum : 25% habitations individuelles ;
35% habitations individuelles groupées.

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est la règle ; ~~la construction de deux villas mitoyennes est autorisée.~~

5. Distance

Distance de base (DL) en limite des fonds voisins est de 4,00 m. au minimum. L'article 63 du RELATeC concernant l'augmentation de la distance est applicable.

A partir de la limite des fonds sur la falaise, cette distance est de 15.00 m. au moins. Le long des routes publiques, en l'absence de plans d'alignement dûment approuvés, les prescriptions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, art. 116 et 118, sont applicables.

6. Hauteur

La hauteur maximale au faite est de 7.75 m.

7. Servitude de passage

Les parcelles situées en bordure de la falaise sont frappées d'une servitude de passage. Le libre accès au public doit être assuré.

Approuvé par le Conseil d'Etat, Fribourg, le 8 nov. 1988

8. Bâtiments existants

Les constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent règlement, subsistent au bénéfice de la situation acquise. Elles peuvent être transformées et reconstruites selon leur implantation et volume primitifs, dans la mesure du respect du droit cantonal.

9. Autres prescriptions

Les bâtiments nouveaux doivent s'harmoniser avec les lieux, notamment en ce qui concerne la volumétrie, forme, pente et matériaux des toitures, matériaux de construction, enduits et peintures.

Art. 11 ZONE TOURISTIQUE (ZT)

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation.

2. Indice

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,2.

Pour des projets de maisons groupées, l'indice peut être majoré par le Conseil communal de 0,1 au maximum, et dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

3. Distance

La distance en limite minimum est de 4,00 m.

Le long des routes publiques, en l'absence des plans d'alignement dûment approuvés, les prescriptions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, article 116 et 118, sont applicables.

3. Hauteur

La hauteur des façades à la corniche ne dépasse pas 4,50 m. La hauteur au faîte ne dépasse pas 6,00 m.

Art. 12 ZONE DE BATIMENTS ET INSTALLATIONS PUBLICS (BP)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions ne sont tolérées quand dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'elle ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics. Cette tolérance ne concerne pas les quartiers d'habitation et de camping qui sont interdits.

2. Prescriptions

Les prescriptions relatives au mode de construire seront fixées de cas en cas le Conseil communal en accord avec l'OCAT.

Pour d'autres constructions, on appliquera par analogie les dispositions du type de zone correspondant.

Art. 13 ZONE DE PROTECTION (ZP)

I. Caractère

Cette zone est destinée à rester dans son état naturel.
Aucune construction ou aménagement n'y est autorisé.

ZONE SANS AFFECTATION (ZSA)

1. Caractère

La zone sans affectation spéciale comprend les territoires situés à l'extérieur des zones à bâtir ; elle est destinée principalement à l'exploitation agricole et sylvicole. Seule sont autorisées les constructions et installations agricoles et sylvicoles, de même que celles dont l'implantation est commandée par la destination.

2. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes ne correspondant pas au caractère défini à l'alinéa 1 du présent article, peuvent être transformées ou agrandies dans le cadre de leur utilisation actuelle et dans la mesure où les équipements existants sont suffisants (routes, eau potable, défense incendie, assainissement) et correspondent aux prescriptions cantonales et fédérales.

Un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé à cette fin peut être transformé et éventuellement agrandi dans la mesure où le caractère du bâtiment est maintenu, et dans la limite autorisée par la législation sur la protection des eaux.

3. Prescriptions particulières

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti de par leur architecture, volume, forme de toit, matériaux, couleurs ; il en va de même pour leurs abords.

Elles ne doivent pas provoquer de nuisance aux zones voisines ni aux bâtiments existants. De cas en cas, le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions ; la demande préalable de l'article 82 RELC est obligatoire. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la Commune.

Pour les nouveaux bâtiments d'habitations, les prescriptions de la zone résidentielle définies à l'article 10 sont applicables.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTION DE POLICE DES CONSTRUCTIONS

Chapitre 3 : Prescription relatives aux constructions

Art. 15 INDICE D'UTILISATION

1. L'indice d'utilisation est défini par les articles 4 (modifié le 17.9.1972) et 6 du RE.
2. Dans le cadre de plans de quartier, l'indice d'utilisation peut être majoré par le Conseil communal selon le type de zone. Cette augmentation de l'indice est subordonnée au respect des conditions ou de directives établies par les autorités communales et cantonales.
3. Lorsqu'il y a transformation ou reconstruction de bâtiments existants, l'indice d'utilisation de la zone respective doit être appliqué.

Art. 16 ORDRE DE CONSTRUCTION

1. L'ordre non-contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même propriété.
2. L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation obligatoire des bâtiments en limite de propriété et sur les limites de construction.

Art. 17 DISTANCE AUX LIMITES DE FONDS ET ENTRE BATIMENTS

1. La distance aux limites de fonds minimum est de 4,00 m pour les bâtiments dont la hauteur calculée selon art. 19 est inférieure à 8,00 m. À partir d'une hauteur de 8,00 m, la distance minimum est égale à la moitié de la hauteur. Lorsque la longueur de la façade est augmentée du quart de la surlongueur.
2. Les distances réglementaires à la limite du fond sont additionnées entre bâtiments sis sur la même propriété.
3. Les particuliers peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds, sous réserve des prescriptions de droit civil ; ils ne peuvent en aucun cas déroger aux prescriptions sur des distances entre bâtiments ni aux prescriptions d'implantation prévues dans un plan quartier.

Art. 18 DISTANCE AUX FORETS

1. La distance minimum entre une construction et la limite d'une forêt est de 30 m. L'inspection cantonale des forêts a dressé un plan spécial qui autorise localement une distance inférieure.

Dans les zones touristiques et dans la zone de construction dominant la falaise boisée, la distance minimum à la limite est de 15 m.

Art. 19 DISTANCE AUX VOIES PUBLIQUES

1. Les alignements le long des voies publiques et privées sont considérés comme limite de construction à ne pas dépasser. L'implantation sur cet alignement peut être rendue obligatoire par le Conseil communal pour des raisons d'urbanisme et d'esthétique.
2. En l'absence d'alignement, les prescriptions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967, articles 116 et 118, sont applicables.

Art. 20 HAUTEUR

La hauteur des bâtiments se mesure selon l'article 1 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 15.2.1965.

Art. 21 CONSTRUCTION DE MINIME IMPORTANCE

1. Les constructions de minime importance et indépendantes du bâtiment principal sont régies par les dispositions de l'article 11 du règlement d'exécution de la loi cantonale. Le Conseil communal peut exiger que leur couverture soit de même nature que celle du bâtiment principal.

Art. 22 ORIENTATION ET ENSOLEILLEMENT

1. Les appartements de plus d'une pièce ne peuvent être orientés entièrement au nord. Une pièce peut être orientée au nord pour les appartements jusqu'à 4 pièces et deux pièces pour les appartements de plus de 4 pièces.
2. L'implantation d'un bâtiment d'habitation locative doit être fixée de telle façon que l'ombre portée sur un bâtiment d'habitation voisin existant ou dont la construction est possible selon les prescriptions en vigueur, ne dure pas plus de 2 heures les 29 octobre et 9 février

Art. 23 SECURITE

1. Dans les zones dangereuses (dangers d'éboulements, de chutes de pierres, de ravinements, de glissements ou d'effondrement de terrain et d'inondation), aucune construction qui puisse servir à l'habitation et au travail ne pourra être érigée, quelle que soit sa conception.

Art. 24 ANTENNE

1. Une seule antenne radio et de télévision est admise par construction.
2. Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions.

Art. 25 ELEMENT D'INTERET HISTORIQUE OU ARCHEOLOGIQUE

1. Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de construction, de démolition ou d'excavation, (murs, poutres, peintures, objets, monnaies, sépulture, sites archéologiques ou pilotis, etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes doivent en être informées. Elles décideront de la suite à donner.
2. Le service compétent est autorisé à procéder à des sondages archéologiques avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter cette tâche.

Art. 26 ESTHETIQUE

1. Tout bâtiment doit présenter un aspect satisfaisant du point de vue esthétique et doit être construit de manière à ne pas compromettre le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ni à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque.
2. Les matériaux de construction, enduits et peintures, doivent s'harmoniser avec les lieux et ils doivent être approuvés préalablement par le Conseil communal. Celui-ci peut interdire certains matériaux et couleurs. Il en est de même pour les murs extérieurs et les clôtures.

Art 27 GARANTIE

1. Pour les projets importants provoquant des investissements publics, le Conseil communal se réserve le droit d'exiger une garantie concernant la réalisation des travaux dans un délai convenable. Cette garantie peut être prise sous forme de créance garantie par une hypothèque en faveur de la Commune. Les frais afférents à la constitution des garanties sont à la charge du propriétaire du fonds.

Chapitre 4 : Equipement de terrains

Art. 28 DEFINITION

1. Toute construction nouvelle ne peut être érigée que sur un terrain équipé. Un terrain est considéré comme équipé :

- si une liaison conforme pour véhicule et piétons existe avec le réseau communal ;
 - si le raccordement au réseau d'égouts est assuré au sens de la législation fédérale en vigueur ;
 - si l'approvisionnement en eau potable et eau incendie est assuré ;
 - si l'approvisionnement en énergie électrique est assuré ;
 - si la forme de la parcelle ne porte pas préjudice à l'équipement, au parcellement et à la possibilité de construire du secteur concerné.
-
2. Pour l'équipement des terrains, le Conseil communal peut percevoir auprès des propriétaires, des taxes de raccordements, de construction, d'entretien et des contributions.
Les modalités seront fixées par les prescriptions concernant la participation financière des propriétaires équipements.
 3. Le périmètre d'équipement des immeubles intéressés est fixé par le Conseil communal.
 4. Les délais pour la réalisation des équipements, tant particulier que publics, sont fixés par le Conseil communal.

Chapitre 5 : Réseau routier et stationnement

Art. 29

RESEAU ROUTIER PUBLIC

1. Les routes sont classées dans le plan directeur des circulations selon leur fonction en 4 catégories. Les possibilités d'accès et les distances entre alignements dépendent de cette classification.
 - routes principales à accès privés et publics limités
 - routes collectrices à accès privés limités
 - route de desserte sans limitation d'accès
 - chemins agricoles
2. Les autorités communales et cantonales fixent les possibilités de raccordement aux routes à accès limités. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès conformément aux exigences du réseau routier futur.
3. Les distances entre alignements indiquées dans le plan directeur des circulations sont définies, compte tenu du caractère existant et futur des routes et selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau.
4. Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

5. Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.
6. La Commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participation des propriétaires aux frais de construction seront définies par les règlements relatifs à la participation financière aux équipements techniques.

Art. 30 ROUTE PRIVEES

1. Les routes privées utilisables pour la circulation publique sont soumises en zone d'agglomération aux prescriptions suivantes :
 - leur création, modification ou suppression nécessite la mise à l'enquête publique et l'approbation du Conseil communal
 - elles doivent être nettoyées, déblayées de la neige et sablées aux frais des propriétaires
 - le Conseil communal peut exiger qu'elles soient éclairées
 - le Conseil communal peut exiger la création de trottoirs.

Art. 31 GARAGES

1. Les garages doivent être implantés de façon à permettre le stationnement et la manœuvre du véhicule à l'extérieur du garage et en dehors de la voie ouverte au public (5,50 m). Les rampes d'accès peuvent avoir, sur une distance de 5 m à partir de la route ou du trottoir, une pente maximum de 7 %. Les distances aux limites prévues par la loi cantonale sur les routes sont réservées.

Art. 32 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions, est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au maximum :

- habitation	1 place par logement de moins de 100 m ² 2 places par logement de plus de 100 m ²
- bureaux	1 place pour 50 m ²
- industrie, ateliers artisanaux	1 place pour 50-100 m ²
- commerces	1 place pour 25 m ²
- hôtels	1 place pour 2 lits comprenant hôtes et personnel
- restaurants	1 place pour 3 places assises
- salle de spectacle lieux de culte	1 place pour 5 places assises
2. Le Conseil communal peut exiger des places de stationnement supplémentaires pour visiteurs, livreurs, etc.

3. Les normes de l'Union suisse des Professionnels de la Route sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions, ainsi que pour les exigences techniques concernant la construction des places de stationnement.
4. Le Conseil communal peut fixer la proportion des places de stationnement souterraines. Les toitures des garages souterrains doivent être couvertes de 30 cm de terre végétale et aménagées en surfaces vertes.
5. Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment réadaptation du nombre des places de stationnement, particulièrement dans le cas de modifications d'utilisation et de fonction des bâtiments existants.
6. Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la Commune une contribution qui sera fixée par les prescriptions sur la participation financière. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.
7. Le parcage sur les chemins publics de la zone E et D est interdit.

Chapitre 6 : Aménagements extérieurs

Art. 33 EXECUTION

1. Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.
2. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance d'habiter.

Art. 34 PLACE DE JEUX

1. L'article 24 du RE concernant les places pour la récréation des enfants est applicable à tous les bâtiments multifamiliaux. L'aménagement des places de jeux est également exigé dans les lotissements de maisons unifamiliales.

Art. 35 CLOTURE

1. Le long des routes cantonales et communales, l'implantation d'arbres, de haies, de murs et de clôture doit être conforme aux articles 93 et 97 de la loi sur les routes.
2. Entre fonds voisins, les clôtures pleines ne peuvent dépasser de plus de 1,20 m le terrain fini. La hauteur maximum des haies vives est de 2,00 m. Les dispositions de la loi d'application du Code civil sont réservées.

Art. 36 PLANTATIONS

1. Sauf dérogation accordée par le Conseil communal et les services compétents de l'Etat, il est interdit d'abattre les arbres et de supprimer les écrans de verdure existants dans la Falaise et sur la bordure de la Falaise.
2. Sur toutes les parcelles qui ne sont pas affectées à l'agriculture, le propriétaire est tenu d'aménager des plantations d'arbres et de verdure, selon un plan sera soumis à l'approbation du Conseil communal. Les plantations, sauf celles qui sont en bordure de la Falaise, ne doivent pas gêner les vues éloignées des parcelles voisines.

Art. 37 ENTRETIEN, LESSIVES

1. Les habitations, parcs, jardin, etc., doivent être maintenus en bon état d'entretien. Si après sommation, le propriétaire manque à cette obligation, l'entretien en pourra être aux frais de ce dernier par le Conseil communal.
2. Les lessives, étendages seront aménagés discrètement.

Art. 38 MODIFICATION DU TERRAIN

1. La pente des talus ne peut dépasser le rapport 1 :2 (2 longueurs pour 1 hauteur)
2. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Chapitre 7 : Demande de permis de construire

Art. 39 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

1. En complément des pièces exigées à l'article 80 du RE, la demande doit comprendre les éléments suivants :
 - un profil en long des voies d'accès avec raccordement à la voie publique
 - un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1 :200 au moins, indiquant la topographie et comprenant les places de stationnements, les voies d'accès aux immeubles, la végétation existante et à créer, les places de jeux, les murs avec indication de la hauteur hors terre, les clôtures, etc., ainsi qu les cotes de niveau des bâtiments, accès, places, etc.
 - les coupes et élévations doivent indiquer le terrain naturel et modifié.
 - Sur le plan de situation du géomètre, un point précis pour établir les cotes d'altitude du bâtiment et les raccordements à la voie publique.
2. Pour toutes les demandes de permis de construire, Le Conseil communal peut demander la pose de gabarits. La pose de gabarits peut également être exigée soit pour des demandes préalables, soit pour des plans d'aménagement de détail. Les gabarits doivent clairement indiquer le volume des constructions envisagées ainsi que la cote du rez-de-chaussée. Le Conseil communal pourra également exiger de représenter des modifications du terrain naturel par des gabarits. Les gabarits ne doivent pas être enlevés avant la délivrance du permis de construire à moins d'une autorisation de Conseil communal.
3. Les constructions sont à implanter par rapport au profil en long des routes actuelles et futures de manière à assurer le raccordement des eaux usées aux collecteurs publics. Dans le cas où les cotes de niveau de la chaussée ou des collecteurs ne sont pas connues, il incombe aux autorités communales de les fixer.

Art. 40 EMOLUMENTS COMMUNAUX

1. Le préavis communal est délivré moyennant le versement à la caisse communale d'un émolument dont le montant est fixé à 20% des émoluments cantonaux.
2. Les frais de préavis et de rapports de spécialistes sont également à la charge du propriétaire (réf. Art. 8 consultation) selon les tarifs officiels applicables en la matière.

Chapitre 8 : Prescription concernant les plans d'aménagement de détail

Art. 41 DEFINITION

1. Les plans d'aménagement de détail ont pour but l'étude spécifique d'une partie du territoire communal. Ils s'établissent à l'échelle 1 :500 ou 1 :1000 conformément aux directives fixés par l'Office cantonal de l'aménagement du territoire ; ils doivent être adoptés par le Conseil d'Etat.

Art. 42 TYPES DE PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL

1. Selon le but spécifique, un plan d'aménagement de détail est assimilé à un des types de plans suivants :
 - plan de secteur
 - plan de quartier
 - plan de lotissement
 - plan de groupement

Art. 43 PLAN DE SECTEUR (plan d'aménagement partiel)

1. Le plan de secteur correspond à une extension du territoire à bâtir.
2. Il définit les infrastructures nécessaires et fixe les prescriptions particulières de la zone selon les dispositions du plan des zones ou du plan directeur.
3. Le plan de secteur ne donne droit à aucune augmentation de l'indice.

Art. 44 PLAN DE QUARTIER

1. Le plan de quartier s'applique aux zones d'habitation collective destinée à la résidence principale ou secondaire, aux zones d'activité (industrie, artisanat, commerces, administration publique ou privée) aux zones touristiques et d'établissements publics, dans le but d'assurer une meilleure occupation du sol, l'organisation de l'espace et l'intégration au site.
2. Le caractère prépondérant, l'indice d'utilisation sont définis par les dispositions du plan des zones et des prescriptions y relatives.
3. Des dérogations peuvent être accordées en ce qui concerne l'ordre des constructions, les hauteurs et nombre de niveaux, pour autant que les dérogations soient justifiées par rapport au but du plan de quartier selon al. 1.
4. La surface minimum est de 10 000 m². La détermination selon art. 5 de la loi cantonale est exigée sur tous les côtés.
5. La durée de validité d'un plan de quartier peut être limitée lors de l'approbation par le Conseil d'Etat.
6. Le plan de quartier donne droit à l'augmentation de l'indice (bonus).

Art. 45 PLAN DE LOTISSEMENT

1. Le plan de lotissement est un plan de distribution parcellaire et d'infrastructure technique qui s'applique uniquement à des projets de construction de maisons familiales individuelles et indépendantes.
2. Les règles fixées par les plans de quartier (PQ) sont applicables par analogie ; toutefois, le plan d'implantation peut ne comporter qu'une implantation indicative des bâtiments prévus et fixer, par parcelle, les limites d'implantation de chaque construction.
3. Le plan de quartier ne donne droit à aucune augmentation de l'indice.

Art. 46 PLAN DE GROUPEMENT

1. Le plan de groupement concerne un ensemble de constructions destinées à l'habitation individuelle groupée (Maisons familiales en bandes, en tapis, en terrasse, etc.)
2. Il peut porter sur une surface inférieure à 10'000 m², mais pas plus petite que 5'000 m² sous condition de s'intégrer dans un plan de quartier ou de lotissement.
3. Le plan de groupement donne droit à l'augmentation de l'indice selon le type de zone.

Art. 47 REMANIEMENTS PARCELLAIRES ET RECTIFICATIONS DE LIMITES

1. Pour tous les plans d'aménagement de détail, les articles 53 et 54 de la loi sur les constructions concernant les remaniements parcellaires et rectifications de limites sont réservés.

Art. 48 GARANTIES FINANCIERES

1. L'article 81 du règlement d'exécution sur les garanties financières est réservé.

Art. 49 PROCEDURE

1. Tous les plans d'aménagement de détails sont soumis à la procédure d'approbation prévue par la loi sur les constructions et son règlement d'exécution (mise à l'enquête).
2. Les différents types de plans peuvent être cumulés dans une même procédure.
3. Dans le cas où un plan d'aménagement de détail est établi pour un secteur qui est dûment classé définitivement par le plan des zones, pour lequel il n'y a pas d'augmentation d'indice et qui correspond à tout point aux prescriptions du plan et du présent règlement, plan de lotissement par exemple, l'Office cantonale d'aménagement du territoire peut dispenser le requérant de la procédure d'approbation du Conseil d'Etat.

Chapitre 19 : Dispositions finales

Art. 50

CONTRAVENTIONS

- I. Les infractions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues aux articles 68 et 71 de la loi sur les constructions du 15 mai 1962.