

Règlement

du 18 décembre 1984

d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg

Vu la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;

Sur la proposition de la Direction des travaux publics,

Arrête :

PREMIÈRE PARTIE

Aménagement du territoire

CHAPITRE PREMIER

Règles générales

SECTION I

Généralités

Article premier. ¹ Avant d'entreprendre toute étude d'aménagement, l'autorité responsable, le requérant ou leur mandataire prennent contact avec l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT), qui leur fournit les directives détaillées sur les travaux à exécuter, après avoir consulté au besoin les services et organes intéressés.

Consultation
préalable de
l'OCAT

² L'OCAT fixe en particulier la nature des travaux préparatoires (analyses et inventaires) et le contenu du dossier de mise à l'enquête (rapport explicatif, plans et prescriptions réglementaires).

Art. 2.¹⁾ ¹ Pour l'élaboration, le réexamen et la modification des plans d'aménagement régionaux et locaux, la Direction des travaux publics reconnaît la qualification aux personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui :

Qualification
(art. 12
LATeC)

- a) ont prouvé leur aptitude à remplir correctement des tâches d'aménagement ;
- b) s'occupent principalement d'aménagement du territoire ;
- c) ne dépendent pas, dans leur situation professionnelle, d'intérêts économiques particuliers incompatibles avec l'intérêt public.

² Les plans d'aménagement de détail et les plans de quartier, définis aux articles 67 et 68 de la loi, peuvent être élaborés par les personnes mentionnées à l'alinéa 1 ainsi que par des personnes autorisées au sens de l'article 187 de la loi.

³ Pour l'élaboration des plans communaux des équipements et des plans d'équipement de détail, dont le contenu est précisé aux articles 90 et 95 de la loi, ainsi que des plans de lotissement définis par l'article 7 al. 1, let. c, la Direction des travaux publics reconnaît également la qualification aux personnes autorisées au sens de l'article 188 de la loi.

Art. 3. ...²⁾

Art. 4.¹ Les modalités relatives à l'information et à la participation de la population en matière d'aménagement cantonal sont arrêtées par le Conseil d'Etat dans le cadre de la procédure de consultation du projet du plan directeur cantonal ou de ses révisions.

Subventions
(art. 13
LATeC),
Information et
participation
(art. 14, 21 et
31 LATeC)

² Pour l'aménagement régional et local, ces modalités, fixées dans le programme des études, sont portées à la connaissance de la population intéressée.

Art. 5.¹ Le programme des études d'aménagement régional et d'aménagement local doit déterminer au moins :

- a) l'objet de l'étude ;
- b) le catalogue des problèmes à résoudre ;
- c) les modalités de l'information et de la participation de la population ;
- d) le calendrier des différentes phases de l'étude.

Contenu du
programme des
études
d'aménagement
(art. 30 et 40
LATeC)

¹⁾ Cet article a été annulé par le Tribunal fédéral le 10.11.1986.

²⁾ Abrogé par l'arrêté du 4.10.1994.

² En outre, ce programme doit indiquer les modalités de coordination avec les régions ou les communes voisines.

Art. 6. ¹ Les plans de base cadastrale nécessaires à l'établissement des plans d'aménagement local et des plans d'aménagement de détail sont établis et mis à jour par les ingénieurs géomètres officiels.

Plans de base cadastrale (art. 41 LATeC)

² En cas d'établissement de plans de base cadastrale de grande étendue, notamment de ceux concernant l'ensemble du territoire d'une commune ou de ses zones à bâtir, le Service cantonal du cadastre, qui tient un inventaire, est consulté. Il en est de même en cas d'utilisation de plans d'ensemble topoparcellaires (éch. 1 :10 000 et 1 :5 000) de la mensuration cadastrale.

³ Les tarifs pour l'établissement des plans de base cadastrale nécessaires à l'élaboration des plans d'aménagement local sont ratifiés par le Conseil d'Etat.

SECTION II

Aménagement et équipement de détail

Art. 7. ¹ Outre les plans de quartier et les plans spéciaux mentionnés à l'article 67 al. 3 de la loi, sont notamment considérés comme autres types de plans d'aménagement de détail :

Plans d'aménagement de détail (art. 67 al. 4 LATeC)

- a) le plan de groupement, établi pour un ensemble de constructions destinées à l'habitation individuelle groupée, tel que maisons familiales en bande, en tapis, en terrasses, en atrium ;
- b) le plan d'îlot, établi en cas de restructuration du tissu bâti existant ;
- c) le plan de lotissement, qui complète un plan d'équipement de détail en fixant la distribution parcellaire et les limites de construction ; le cas échéant, il indique en outre l'implantation des constructions et des installations communes.

² L'article 68 al. 3 et 4 de la loi est également applicable aux plans mentionnés ci-dessus. Lorsque ces plans sont établis à l'initiative des particuliers, ils doivent obtenir l'accord de la majorité des propriétaires possédant plus de la moitié de la surface du périmètre. Est réservée la procédure de remembrement de terrains à bâtir prévue dans la deuxième partie, titre sixième, de la loi.

Art. 8. ¹ Le plan d'équipement de détail doit comprendre, reportées sur un plan de base cadastrale, les indications suivantes :

Plan
d'équipement
de détail
(art. 87 al. 2
LATeC)³⁾

- a) les routes, chemins, trottoirs et pistes cyclables : situation, limites de construction, profils en long et en travers, profils types, canalisations de route avec dimensionnement, plan de signalisation lorsque le projet entraîne des restrictions de circulation ;
- b) les canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales : situation, profils en long, dimensionnement ;
- c) les conduites d'approvisionnement en eau potable et pour la défense incendie ;
- d) les conduites et installations d'énergie, de téléphone et de télévision, ainsi que l'éclairage public.

² Ces indications sont complétées par un rapport technique.

³ Les plans des conduites et installations mentionnées à l'alinéa 1 let. d, qui sont établis par les distributeurs d'énergie de réseau et par les PTT, peuvent être consultés auprès de ces entreprises.

SECTION III

Procédure d'approbation

Art. 9. ¹ Pendant le délai de consultation, le projet des plans directeurs communaux doit être facilement accessible à la population intéressée.

Consultation
des plans direc-
teurs commu-
naux
(art. 74
LATeC)

² Après avoir entendu les personnes qui ont déposé des observations ou des propositions motivées, le conseil communal et la commission d'aménagement au sens de l'article 37 al. 2 de la loi se déterminent sur le résultat de cette consultation. Cette détermination est versée au dossier à l'intention de la Direction des travaux publics.⁴⁾

³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

Art. 10.¹ La décision d’approbation des plans directeurs communaux, du plan d’affectation des zones et de la réglementation y relative fait l’objet d’une publication par le conseil communal dans le Bulletin communal ou dans la Feuille officielle dans un délai de trente jours.⁶⁾

Publication des plans directeurs communaux et du plan d’affectation (art. 75 al. 2 et 81 al. 4 LATeC)⁵⁾

² Le dossier du plan d’aménagement est déposé au secrétariat communal et peut y être consulté.

Art. 11.⁷⁾¹ Suivant leur contenu, les plans et leur réglementation sont soumis pour préavis aux services et organes suivants:

Services et organes de préavis (art. 20, 26, 31 et 81 al. 2 LATeC)

- Département des ponts et chaussées/Service des endiguements;
- Office de la protection de l’environnement;
- Office de la protection civile;
- Inspection du feu;
- Département de l’agriculture/Service des améliorations foncières;
- Département des forêts;
- Service archéologique;
- Commission des biens culturels;
- Commission pour la protection de la nature et du paysage/Responsable scientifique;
- Laboratoire cantonal;
- Directions régionales des Télécom PTT;
- ⁸⁾ Département des transports et de l’énergie;
- autres services et organes intéressés, notamment les distributeurs d’énergie de réseau.

^{1bis} Le préavis doit être donné dans le délai d’un mois dès la réception du dossier si les plans et leur réglementation sont complets et conformes en tout point aux lois et aux règlements et ne présentent pas une complexité particulière.

² Après avoir recueilli ces préavis, l’OCAT formule un préavis de synthèse à l’intention de la Direction des travaux publics.

⁵⁾ Teneur selon l’arrêté du 4.10.1994.

⁶⁾ Teneur selon l’arrêté du 4.10.1994.

⁷⁾ Teneur selon l’arrêté du 4.10.1994.

⁸⁾ Teneur selon l’art. 22 du règlement du 25.11.1996 d’exécution de la loi sur les transports (RTr).

CHAPITRE 2

Protection du patrimoine

- Art. 12.**⁹⁾ Les règles de police des constructions sont applicables aux objets protégés, sous réserve des effets de la mise sous protection. Réserve des mesures de protection (art. 61 à 65 LATeC)
- Art. 13 et 14.**¹⁰⁾
- Art. 15.** Les dispositions relatives aux effets anticipés des plans sont applicables par analogie aux mesures particulières de protection. Effets anticipés des mesures particulières de protection (art. 63, 83 et 85 LATeC)
- Art. 16 et 17.**¹¹⁾
- Art. 18.**¹²⁾ ¹ Les autorisations, au sens de l'article 64 de la loi, sont délivrées dans le cadre de la procédure de demande de permis. Autorisations (art. 64 LATeC)
- ² Les décisions relatives à l'octroi d'une autorisation sont sujettes à recours conformément au Code de procédure et de juridiction administrative.
- Art. 19.** Lorsque la Direction des travaux publics¹³⁾ fait usage de la faculté de prévoir des zones réservées pendant cinq ans au plus, du fait qu'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, sa décision peut comporter, entre autres, l'interdiction temporaire de toute construction, la prescription temporaire d'un certain mode de construction ou la suspension des demandes de permis de construire. Zones réservées selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 85 al. 3 LATeC)

⁹⁾ Teneur selon le règlement du 17.8.1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (art. 66).

¹⁰⁾ Abrogés par le règlement du 17.8.1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (art. 66).

¹¹⁾ Abrogés par le règlement du 17.8.1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (art. 66).

¹²⁾ Teneur selon le règlement du 17.8.1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (art. 66).

¹³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

DEUXIÈME PARTIE

Police des constructions

CHAPITRE PREMIER

Règles générales

SECTION I

Terrain et aménagements extérieurs (art. 148 et 151 let. b LATeC)

Art. 20. ¹ Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi, d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès garantissant la sécurité du trafic et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau, en énergie et pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Équipement
suffisant

² Lorsqu'ils empruntent la propriété d'autrui, les voies d'accès et les réseaux ou installations d'équipement doivent être également assurés en droit par un titre juridique valable.

Art. 21. Lors de l'établissement du verbal de modification ou de division d'une parcelle en zone à bâtir, le propriétaire s'assure du respect des prescriptions de zones et de police des constructions.

Modification
de limites et
division de
parcelle

Art. 22. ¹ D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Modification
du terrain

² La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 1,50 m. La réglementation communale peut réduire cette mesure pour les terrains plats ou à faible déclivité. Des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances particulières le justifient, notamment lorsqu'il s'agit de terrains à forte déclivité.

³ Les distances aux limites prévues aux articles 212 et 228 de la loi d'application du code civil sont réservées.

Art. 23. ¹ La pente des talus aménagés en bordure de propriété ne peut dépasser le rapport 1 : 2 (1 = hauteur, 2 = longueur) à partir du terrain naturel. Les dispositions de la législation sur les routes relatives aux fonds voisins des routes sont réservées.

Talus

² Lorsque des circonstances particulières le justifient, notamment lorsqu'il s'agit de terrains à forte déclivité, des dérogations peuvent être admises, moyennant l'accord des voisins intéressés et la mise en œuvre de mesures constructives assurant la stabilité du talus.

Art. 24. ¹ Pour les murs de clôture ou de soutènement, les dispositions de la loi d'application du code civil sont applicables, en particulier les articles 267 et 268. La hauteur du mur se calcule à partir du niveau du terrain naturel en limite de propriété. Murs

² Les talus aménagés à partir du sommet du mur de soutènement sont soumis aux prescriptions de l'article 23 al. 1.

³ Les dispositions de la législation sur les routes relatives aux fonds voisins des routes sont réservées.

Art. 25. ¹ L'accès aux routes publiques ou privées ne doit pas constituer une gêne ou un danger pour la circulation. Les rampes d'accès peuvent avoir, sur une distance de 5 mètres à partir du bord de la chaussée ou du trottoir, une pente maximale de 7 %. Accès et stationnement des véhicules

² L'accès aux bâtiments pour les services de secours, notamment les sapeurs-pompiers, doit être garanti.

³ Toute construction doit disposer de dégagements suffisants pour permettre le garage ou le stationnement de véhicules automobiles dans une proportion qui soit en rapport avec l'importance et la nature de cette construction. Les contributions prévues par la réglementation communale en application de l'article 149 al. 1 let. c de la loi sont réservées.

⁴ La voie d'accès et la place de manœuvre conduisant aux garages ne sont pas comptées comme places de stationnement.

⁵ La réglementation communale fixe le nombre d'emplacements pour véhicules. A défaut, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables.

⁶ Les garages doivent être implantés à une distance suffisante de la voie ouverte au public pour que le véhicule puisse stationner en dehors de celle-ci lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture des portes de garages.

⁷ Dans les zones d'activités, les constructions doivent être implantées de manière à garantir la sécurité des accès, des circulations et des aires de manutention.

Art. 26. ¹ Tout bâtiment d'habitation comportant 12 pièces habitables ou plus doit disposer de places pour la récréation des enfants, à raison de 150 m² au minimum et 10 m² en plus par groupe supplémentaire de 3 pièces. Places de jeux

² Ces places doivent être à l'écart du trafic automobile et doivent bénéficier d'un ensoleillement moyen de cinq heures par jour.

³ Pour les habitations individuelles groupées et pour les habitations collectives, le conseil communal peut exiger la création de places de jeux communes.

Art. 27. ¹ La réglementation communale peut fixer des prescriptions relatives aux plantations. Plantations

² Les dispositions de la législation sur les routes relatives aux plantations sur les fonds voisins des routes sont réservées.

³ Les restrictions dans les plantations prévues aux articles 232 et suivants de la loi d'application du code civil suisse sont réservées.

SECTION II

Prescriptions de caractère architectural (art. 155 et 156 LATeC)

Art. 28. ¹ Les matériaux et les teintes des façades et des toitures doivent être choisis de manière à assurer, pour toute construction, l'unité et l'harmonie de son aspect architectural et sa bonne insertion dans le site. D'une manière générale, la teinte blanche est à éviter ; les tons criards sont interdits. Matériaux et teintes

² La réglementation communale peut fixer la nature ainsi que la teinte des matériaux de façades et de couverture en fonction des particularités d'une zone ou d'un site.

³ Les façades et toitures métalliques ne peuvent être autorisées qu'à condition de ne pas nuire à l'aspect du bâtiment ou du site environnant. L'emploi de tôle brute ou galvanisée est interdit.

Art. 29. ¹ La forme et la pente des toitures doivent présenter des proportions harmonieuses, en fonction des volumes à couvrir et des bâtiments environnants. Toitures

² La réglementation communale peut fixer la forme et la pente des toitures en fonction des particularités d'une zone ou d'un site.

Art. 30. ¹ Par lucarne, on entend toute ouverture pratiquée dans un toit à des fins d'éclairage ou d'aération. Cette définition englobe également les fenêtres de toiture (tabatières) et les balcons encastrés dans la toiture. Lucarnes et superstructures

² La largeur totale des lucarnes et superstructures dans le toit ne peut dépasser les $\frac{2}{5}$ de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements (fig. 1 et 2).

³ La somme des surfaces frontales des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le $\frac{1}{7}$ de la surface du pan de toit considéré mesuré en projection verticale (fig. 1 et 2).

⁴ Le faîte des lucarnes doit être situé sensiblement en dessous du faîte principal (fig. 3 et 4).

⁵ En règle générale, l'allège des fenêtres éclairant des locaux habitables ne doit pas dépasser 1,20 m de hauteur (fig. 3 et 4).

⁶ Les prescriptions des alinéas 2 à 5 s'appliquent également aux lucarnes et superstructures construites en prolongement direct de la façade, avec interruption du larmier.

⁷ Des dérogations aux prescriptions des alinéas 2 à 4 peuvent être accordées :

- a) dans le cas de transformations de bâtiments, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient ;
- b) dans le cas de constructions nouvelles, à condition que la forme et les dimensions des ouvertures pratiquées dans la toiture soient des éléments essentiels d'une conception architecturale cohérente et de qualité.¹⁴⁾

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF. Mots clés : Fig. 1, Fig. 2, Fig. 3, Fig. 4, en dessous du faîte]

Art. 31. ¹ La réglementation communale peut fixer le nombre et la surface des niveaux destinés à l'habitation dans les combles. Combles habitables

² Dans le cas d'un ensemble construit dont les toitures présentent un aspect caractéristique, la réglementation communale peut prévoir d'autres prescriptions que celles fixées à l'article 30 al. 2 à 4, pour autant que l'aspect des toitures ne soit pas gravement altéré.

¹⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986.

³ Les mesures de protection prises en application de l'article 62 al. 3 de la loi sont réservées.

Art. 32. ¹ Lorsque les toitures plates sont autorisées, les attiques ou autres superstructures qui dépassent de plus de 1 mètre le niveau fini de la dalle de toiture doivent être placées, par rapport à l'aplomb de la façade, à une distance au moins équivalente à leur hauteur (fig. 5).

Attiques et superstructures

² Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, cages d'escaliers et d'ascenseurs, pour autant que leur surface et leur hauteur ne dépassent pas les dimensions nécessaires à leur fonction.

³ La hauteur des attiques se calcule selon l'article 69 al. 2.

⁴ La réglementation communale peut prévoir des allègements à ces prescriptions.

[Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF. Mots clés : Fig. 5]

Art. 33. ¹ Un seul mât d'antennes de radio et télévision est admis par bâtiment.

Antennes

² La réglementation communale peut prescrire des antennes collectives pour plusieurs bâtiments ou pour un quartier.

Art. 34.¹⁵⁾ ¹ L'usage d'une construction par les personnes handicapées consiste dans la possibilité d'y accéder et d'y circuler avec des moyens auxiliaires.

Facilités d'accès pour les handicapés

² A l'intérieur d'un important bâtiment d'habitation, la circulation verticale doit comprendre un ascenseur accessible en fauteuil roulant. La circulation horizontale ne doit pas être entravée par des obstacles inutiles tels que marches ou seuils. La largeur des passages et des portes doit correspondre à la norme SN 521.500. Sont considérés comme bâtiments d'habitation importants les habitations collectives comptant au moins huit logements par cage d'escalier ou quatre niveaux.

³ Pour la construction de bâtiments adaptés à l'usage des personnes handicapées, les architectes, les ingénieurs, les maîtres d'oeuvre et les autorités se conforment aux directives et recommandations établies par les organismes spécialisés, notamment à la norme SN 521.500.

⁴ Il convient de réserver des places de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées dans les parcs souterrains ou à proximité immédiate du bâtiment ainsi que des voies et des rampes d'accès.

¹⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

SECTION III*Prescriptions de sécurité (art. 157 LATeC)*

Art. 35. ¹ Les constructions seront dimensionnées et réalisées selon les normes de résistance admises par la SIA, au besoin selon les directives d'autres associations professionnelles. Résistance des ouvrages

² Tous les éléments structurels dont la rupture ou les déformations peuvent porter atteinte physique à des personnes doivent faire l'objet de calculs de dimensionnement de la part d'un ingénieur civil autorisé au sens de l'article 188 de la loi.

³ Pour des constructions spéciales ou à ériger sur des terrains de conditions particulièrement difficiles, l'autorité peut exiger du requérant, et aux frais de celui-ci, la production des calculs statiques de l'ingénieur ; l'avis d'un expert peut être requis pour des cas particuliers et pour les ouvrages ouverts au public.

Art. 36. ¹ Les prescriptions suivantes s'appliquent aux escaliers desservant des locaux habitables au sens de l'article 41 : Escaliers

- a) la largeur minimale des volées doit être de 1,10 m ; elle peut être de 0,90 m pour un escalier de desserte intérieure d'un logement ;
- b) la largeur minimale des paliers doit être de 1,20 m ;
- c) pour les volées droites, la pente se calcule selon la formule $2 H + L = 62$ à 64 centimètres (H = hauteur de la marche, L = largeur de la marche) ;
- d) pour les escaliers tournants, la largeur minimale des marches doit être de 10 centimètres dans la partie la plus étroite et de 27 centimètres dans la ligne de foulée ;
- e) la distance minimale entre la première marche de l'escalier et une porte située en face de celle-ci doit être de 1 mètre ;
- f) aucune porte d'accès à des locaux habitables ne doit se trouver à plus de 30 mètres de la première marche de l'escalier ;
- g) les escaliers doivent être munis d'une main courante.

² Des dérogations aux prescriptions de l'alinéa 1 let. a, b, c et d peuvent être admises pour un escalier de desserte intérieure d'un logement, ainsi que dans les cas de transformations de bâtiments lorsque les contraintes de l'état existant le justifient.

³ Sont réservées les prescriptions de la police du feu et les dispositions fédérales en matière de protection des travailleurs.

Art. 37. Pour l'installation d'ascenseurs de personnes, d'ascenseurs de charges et d'escaliers mécaniques, sont applicables : Ascenseurs

- a) les normes SIA relatives à ces installations, notamment les normes 370/10 et 370/24 ;
- b) les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurances contre l'incendie ;
- c) la législation sur la police du feu.

Art. 38. ¹ Des ouvertures donnant sur le vide, telles que portes-fenêtres, balcons, escaliers, terrasses, doivent être pourvues d'un garde-corps. La hauteur du garde-corps et des allèges est au moins de 0,90 m au point le plus défavorable et doit être difficilement franchissable. Garde-corps

² Les toitures et autres parties accessibles au public doivent être munies en bordure de dalle d'un garde-corps de 1 mètre de hauteur. La main courante doit être située à 0,50 m au moins en retrait de l'aplomb de la façade.

³ Les garde-corps doivent être construits de telle sorte qu'une sphère de 14 centimètres de diamètre ne puisse en aucun point passer au travers des jours.

Art. 39. Toute toiture présentant pour le public un danger de chute de neige doit être pourvue d'un dispositif de protection approprié. La réglementation communale est réservée. Dispositif de protection contre la chute de neige

Art. 40. ¹ Les chantiers d'ouvrages du bâtiment et du génie civil doivent être organisés et signalés de façon à prévenir tout danger d'accidents. Chantiers

² Sont réservées les dispositions fédérales en la matière, ainsi que les règles de sécurité établies par la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accident (CNA).

SECTION IV

Prescriptions de salubrité (art. 158 et 159 LATeC)

Art. 41. ¹ Est considéré comme habitable tout local pouvant être utilisé durablement pour l'habitation ou le travail. Locaux habitables

² Tout local habitable doit présenter des conditions de salubrité suffisantes.

³ Les prescriptions de la loi fédérale sur le travail du 13 mars 1964 et de son ordonnance du 26 mars 1969 concernant l'hygiène dans les entreprises industrielles (OLT3) sont réservées.

⁴ Des locaux partiellement enterrés ne peuvent être utilisés pour l'habitation qu'aux conditions suivantes :

- a) les locaux doivent être éclairés naturellement et bénéficier d'une orientation convenant à leur affectation ; la hauteur des allèges de fenêtres ne doit pas dépasser 1,20 m, et la vue doit être dégagée horizontalement sur une distance de 4 mètres au minimum ;
- b) les murs et le sol doivent assurer des conditions d'étanchéité et d'isolation thermique suffisantes (art. 49) ;
- c) les conditions des articles 42 et 43 (surfaces des pièces, vide d'étage) sont également applicables.

Art. 42. ¹ La surface des pièces de séjour doit être proportionnée à la dimension du logement. Elle ne peut être inférieure à 16 m².

Surface minimale des pièces d'habitation

² La surface de la chambre pour une personne ne doit pas être inférieure à 10 m². Des pièces plus petites ne sont admises que si elles peuvent être réunies à d'autres pièces.

³ La surface de la première chambre pour deux personnes ne doit pas être inférieure à 14 m².

⁴ Pour les pièces mansardées, la surface est calculée à 1,50 m du plancher.

⁵ Des dérogations aux surfaces minimales des pièces d'habitation mentionnées aux alinéas 2 à 4 peuvent être admises dans les cas suivants :

- a) habitations individuelles ;
- b) transformations de bâtiments lorsque les contraintes de l'état existant le justifient ;
- c) certains types d'habitations temporaires tels que logements de vacances.

Art. 43. ¹ Les vides d'étage des locaux habitables (hauteur entre plancher et plafond) ne peuvent être inférieurs à 2,40 m.

Vide d'étage

² Le vide d'étage minimal doit être observé sur la moitié au moins de la surface de chaque pièce lorsque le plafond suit la pente du toit.

³ La réglementation communale peut fixer des vides d'étage plus importants en fonction du caractère des zones et de la destination des bâtiments.

⁴ Pour les habitations individuelles définies à l'article 53 let. A et B, des dérogations aux prescriptions des alinéas 1 et 2 peuvent être admises, à condition que l'éclairage et l'aération soient suffisants. Il en est de même pour les transformations de bâtiments lorsque les contraintes de l'état existant le justifient, et pour certains types d'habitations temporaires tels que logements de vacances.

Art. 44. ¹ Tout local d'habitation doit être éclairé et aéré naturellement par une ou plusieurs portes ou fenêtres.

Eclairage et aération

² La surface d'éclairage et d'aération des fenêtres ne peut être inférieure à $\frac{1}{10}$ de la surface de la pièce et doit être au minimum de 1,00 m². Si l'aspect architectural ou les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les lucarnes et les fenêtres de toiture (tabatières).

Art. 45. ¹ Dans les habitations individuelles groupées et les habitations collectives (art. 53 let. B et C), les pièces de séjour et les chambres doivent bénéficier d'un ensoleillement suffisant.

Ensoleillement

² Des dérogations à cette règle ne peuvent être admises que pour une chambre dans les logements de 2 à 4 pièces, et pour deux chambres dans les logements de 5 pièces ou plus.

³ Une pièce est considérée comme ensoleillée lorsque l'angle formé par la perpendiculaire à la façade contenant une fenêtre et le nord est d'au moins 70 degrés.¹⁶⁾

Art. 46.¹⁷⁾ ¹ Dans la zone à bâtir, les projets de construction dérogeant aux prescriptions de la zone considérée doivent être implantés de telle façon que l'ombre portée sur un bâtiment d'habitation voisin existant ou dont la construction est possible selon les dispositions en vigueur ne dure pas plus de deux heures le 9 février et le 29 octobre.

Ombres portées

² Dans les zones de l'ordre contigu ainsi qu'à l'intérieur d'un plan de quartier au sens de l'article 68 de la loi, ces prescriptions ne sont pas applicables, à condition que les logements bénéficient d'un ensoleillement suffisant.

¹⁶⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

¹⁷⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

Art. 47. ¹ Tout logement doit être pourvu d'une cuisine, d'une salle de bains ou d'un local de douches, et d'un W.-C. Cuisines et locaux sanitaires

² Pour les habitations individuelles groupées et les habitations collectives définies à l'article 53 let. B et C, les cuisines et les locaux sanitaires doivent être dimensionnés et équipés conformément aux articles 3 et 4 de l'ordonnance fédérale N° 843.142.3 du 12 mars 1982.

³ Les cuisines et locaux sanitaires sans ouverture directe sur l'extérieur doivent être ventilés mécaniquement.

Art. 48. Les immeubles d'habitation collective définis à l'article 53 let. C doivent être pourvus de locaux communs tels que garages à bicyclettes et voitures d'enfants, buanderies, séchoirs, caves, locaux de rangement, en relation avec leur importance et convenablement ventilés. Locaux communs

Art. 49. ¹ Toute habitation doit être pourvue d'une isolation suffisante contre les bruits extérieurs et intérieurs, y compris les bruits de fonctionnement des installations et appareils. Isolation phonique

² Les normes SIA 181 et 181/3 sont applicables.

Art. 50.¹⁸⁾ ¹ Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles, aux transformations et aux rénovations importantes portant sur des locaux chauffés ou refroidis. Isolation thermique

² La conception énergétique d'un bâtiment doit être conforme à la recommandation SIA 380/1 relative à l'énergie dans le bâtiment. Sont réservées les mesures plus sévères prescrites par les distributeurs d'énergie de réseau.

³ En cas de transformations ou de rénovations, il pourra être dérogé à cette recommandation s'il s'avère que celle-ci est économiquement disproportionnée, techniquement inapplicable ou qu'elle entre en conflit avec les impératifs de la protection des monuments et des sites.

⁴ L'auteur du projet fournit, à ses frais, toutes les pièces permettant de s'assurer de l'observation de cette disposition. Le Département des transports et de l'énergie émet des directives d'application.

¹⁸⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

CHAPITRE 2

Règles particulières

SECTION I

Ordre des constructions et définition des types d'habitations (art. 161 LAtEC)

Art. 51. L'ordre non contigu est illustré par le schéma suivant (fig. 6) : Ordre non contigu
 [Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF. Mots clés : Fig. 6, distances aux limites, distances entre bâtiments]

Art. 52. L'ordre contigu est illustré par le schéma suivant, sur lequel figurent les principales prescriptions à fixer dans la réglementation communale ou dans un plan d'aménagement de détail (fig. 7) : Ordre contigu

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF. Mots clés : Fig. 6, Fig. 7, alignement (limite de construction obligatoire), profondeur des bâtiments, gabarits verticaux, hauteur totale, hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture, distances à observer pour les bâtiments non construits en limite de propriété]

Art. 53.

A) Habitations individuelles

Définition des types d'habitations

¹ Sont considérées comme habitations individuelles des constructions comportant au maximum 3 logements.

² Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à 2 unités (habitations jumelées) ou à 3 unités. Les locaux de service peuvent être communs.

B) Habitations individuelles groupées

¹ Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées telles que maisons en rangées ou en bande continue, ou partiellement superposées telles que maisons en terrasses, comprenant au minimum quatre unités présentant chacune les éléments essentiels d'un logement situé en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif ; le cas échéant, ces unités peuvent comporter un petit logement complémentaire situé à un autre niveau.

² Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.

C) Habitations collectives

Sont considérées comme habitations collectives des constructions comportant quatre logements ou plus, desservis par la même cage d'escalier.

*SECTION II**Indice d'utilisation (art. 162 LATeC)*

Art. 54. Sont considérées comme faisant partie de la surface utilisable les surfaces qui sont ou qui peuvent être affectées :

Définition de la surface utilisable

- a) à l'habitation ;
- b) au travail (bureaux, ateliers, etc.) ;
- c) au commerce (locaux de vente, d'exposition, dépôts liés à l'exploitation commerciale, etc.) ;
- d) aux réunions (lieux de culte, théâtres, cinémas, salles polyvalentes, etc.) ;
- e) à l'enseignement ;
- f) à l'exploitation d'établissements publics (cafés, restaurants, hôtels, etc.).

Art. 55. ¹ La surface totale brute utilisable se compose de la somme de toutes les surfaces des niveaux en dessous et en dessus du sol, y compris les trémies d'escaliers et d'ascenseurs, ainsi que les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. Pour les pièces mansardées, la surface est calculée à 1,50 m du plancher.

Calcul de la surface totale brute des niveaux utilisables

² Lorsque l'entrée principale se situe au sous-sol ou au rez-de-chaussée, la surface du hall et de l'escalier desservant un niveau totalement ou partiellement utilisable doit être ajoutée à la surface totale brute calculée selon l'alinéa 1.

³ N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non directement utilisables pour les affectations prévues à l'article 54, soit notamment :

- a) les caves et les galetas ;
- b) les buanderies et séchoirs des logements ;
- c) les locaux de chauffage et les soutes à combustible ;
- d) les machineries d'ascenseurs ;

- e) les installations de ventilation et de climatisation ;
- f) les locaux communs de réunion, de jeu et de bricolage pour les habitations groupées et les habitations collectives ;
- g) les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail ;
- h) les balcons et loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursives ;
- i) les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres locaux attenants à la construction et servant à l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment, à concurrence de 10% de la surface brute du niveau considéré ;
- j) les toitures-terrasses aménagées et accessibles.

Art. 56. ¹ La surface constructible du fonds correspond à la surface des parcelles ou parties de parcelles situées à l'intérieur de la zone à bâtir.

Surface constructible du fonds

² N'entrent toutefois pas en considération :

- les surfaces des voies publiques et des voies privées affectées à l'usage commun, existantes ou projetées ;
- les surfaces des forêts, des lacs et des cours d'eau.

Art. 57. ¹ Dans les zones résidentielles de l'ordre non contigu, l'indice d'utilisation fixé par la réglementation communale ne doit pas être inférieur aux valeurs minimales ni supérieur aux valeurs maximales suivantes :

Valeurs minimales et maximales¹⁹⁾

- | | |
|---|--------------------------|
| a) zones résidentielles à faible densité (RFD) | 0,25–0,45 |
| b) zones résidentielles à moyenne densité (RMD) | 0,35–0,65 |
| c) zones résidentielles à haute densité (RHD) | 0,65–0,85 ²⁰⁾ |

² Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées, définies à l'article 53 let. B, l'indice d'utilisation maximal peut être porté à 0,55.²¹⁾

³ Pour les autres types de zones à bâtir, l'indice d'utilisation fixé par la réglementation communale ne doit pas, en règle générale, dépasser 0,85. Des valeurs supérieures ne peuvent être admises que sur la base d'études particulières dans le cadre du plan d'aménagement local.

¹⁹⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²⁰⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²¹⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

⁴ Pour les zones de centre, les zones d'activités et les zones d'intérêt général, la réglementation communale peut ne pas fixer de valeur maximale d'indice, pour autant que les autres prescriptions soient suffisantes. Pour les zones d'activités, elle peut fixer notamment une valeur maximale du rapport entre le volume construit hors terre et la surface constructible du terrain (coefficient de masse, exprimé en m^3/m^2).

⁵ La transformation de bâtiments existants en zone à bâtir n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, à condition toutefois que :²²⁾

- a)²³⁾ les bâtiments aient été construits avant le 1^{er} août 1962 ;
- b)²⁴⁾ ils soient indiqués au plan d'affectation des zones ;
- c)²⁵⁾ la transformation se fasse à l'intérieur du volume originel ;
- c^{bis})²⁶⁾ la surface de la parcelle ne permette pas la transformation du bâtiment dans son volume originel en respectant l'indice fixé pour la zone considérée ;
- d)²⁷⁾ elle tienne compte des caractéristiques particulières d'un site bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect des bâtiments à transformer ;
- d^{bis})²⁸⁾ en cas de morcellement de la parcelle, la valeur d'indice de la zone soit appliquée pour le bâtiment existant ainsi que pour les éventuelles nouvelles constructions ;
- e)²⁹⁾ les autres prescriptions de police des constructions soient respectées.

⁶ Dans les zones de l'ordre contigu, l'indice d'utilisation n'est pas applicable.

Art. 58. ¹ Le report d'indice d'utilisation consiste dans le transfert total ou partiel, sur une ou plusieurs autres parcelles contiguës, de l'indice applicable à une ou plusieurs parcelles données. L'indice pondéré, calculé sur l'ensemble de ces parcelles, ne doit pas dépasser la valeur admise par la réglementation communale pour la zone considérée.

Report d'indice
d'utilisation

²²⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²³⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²⁶⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

²⁷⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

²⁸⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

²⁹⁾ Teneur selon l'arrêté du 17.9.1990.

² Le report d'indice d'utilisation doit s'effectuer dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

SECTION III

Taux d'occupation (art. 163 LATeC)

Art. 59. ¹ La surface construite au sol sur une parcelle donnée est la somme des surfaces de tous les bâtiments mesurées en projection horizontale à l'aplomb des façades.

Surface construite au sol et surface constructible du fonds

² N'entrent pas en considération les surfaces des éléments suivants :

- a) les avant-toits, marquises et parties saillantes situés à plus de 2,50 m du sol ;
- b) les balcons et coursives ;
- c) les garages et autres constructions totalement ou en majeure partie souterrains, dont la partie supérieure est aménagée en terrasse facilement accessible ;
- d) les cours intérieures accessibles et situées au plus à 4 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée ;
- e) les ouvrages de génie civil tels que routes et places de stationnement.

³ Les espaces libres au-dessous de constructions sur pilotis et les abris couverts sans fermeture latérale comptent pour la moitié de leur surface.

⁴ La surface constructible du fonds se calcule selon les prescriptions de l'article 56.

Art. 60. ¹ Dans les zones de l'ordre non contigu, le taux d'occupation fixé par la réglementation communale ne doit pas dépasser les valeurs suivantes :

Valeurs maximales

- | | |
|---|------|
| – zones d'habitations de faible, moyenne et haute densité : | 25 % |
| – zones mixtes (habitations et activités) : | 35 % |
| – zones de centre : | 50 % |
| – zones d'activités : | 65 % |

² Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 let. B, le taux d'occupation maximal peut être porté à 35 %.

³ Pour les zones de centre, les zones d'activités et les zones d'intérêt général, la réglementation communale peut ne pas fixer de valeur maximale du taux d'occupation, pour autant que les autres prescriptions soient suffisantes.³⁰⁾

⁴ Lorsque la réglementation communale ne fixe pas de valeur maximale dans une zone déterminée ou ne précise pas que le taux d'occupation n'est pas applicable, celui-ci ne doit pas dépasser 25 %.

⁵ Dans les zones de l'ordre contigu, le taux d'occupation n'est pas applicable.

Art. 61. La surface des habitations individuelles, balcons compris, ne peut être inférieure à 50 m². Il peut être dérogé à cette règle lorsque la topographie ou la nature du sol en montagne en rendent l'application très difficile.

Surface minimale des habitations individuelles

SECTION IV

Distances (art. 164 et 165 LATeC)

Art. 62. ¹ La distance de base (DL) d'un bâtiment à la limite du fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale admise par les prescriptions de la zone considérée, mais au minimum à 4 mètres, sous réserve des prescriptions spéciales de la police du feu (fig. 8).

Calcul des distances

² A défaut de prescription de zone, ou lorsque le bâtiment est au bénéfice d'une dérogation de hauteur, la distance se mesure conformément à l'article 164 al. 1 de la loi (fig. 9).

³ A chaque angle que forme le bâtiment, la distance à la limite se mesure au moyen d'arcs de cercle (fig. 10).

⁴ Les entrées extérieures, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les avant-toits, les marquises et autres parties saillantes de bâtiments dont l'empiètement sur la distance aux limites ne dépasse pas 1 mètre ne sont pas pris en considération dans le calcul des distances. Si la mesure de cet empiètement dépasse 1 mètre, la distance du bâtiment à la limite est augmentée d'autant.

⁵ Les règles ci-dessus sont également applicables pour le calcul des distances entre bâtiments d'habitation construits sur un même fonds, ainsi qu'aux distances fixées par des limites de construction.

³⁰⁾ Teneur selon l'arrêté du 26.1.1988.

⁶ Les prescriptions de l'article 46 relatives aux ombres portées sont réservées.

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF. Mots clés : hauteur totale admissible, hauteur totale réelle]

Art. 63. ¹ Lorsque la longueur totale de la façade d'un bâtiment de plus de 5 mètres de hauteur totale dépasse la distance de base (DL) multipliée par trois, la distance aux limites du fonds (DL') est au minimum le tiers de cette longueur totale (fig. 11).

Augmentation de la distance

² Cette distance augmentée est applicable à chaque partie de façade concernée, même si celle-ci est décalée en plan (fig. 12).

³ A chaque angle que forme le bâtiment, la distance à la limite se mesure au moyen d'arcs de cercle correspondant à la distance de base (fig. 11 et 12).

⁴ Lorsque les angles du bâtiment sont coupés, la longueur totale se mesure à l'extérieur de ces angles (fig. 13).

⁵ Il peut être dérogé à la règle de l'alinéa 1 en application de l'article 165 al. 2 de la loi ³¹⁾

- a) pour des constructions d'intérêt public ;
- b) pour des habitations individuelles groupées au sens de l'article 53 let. B, à condition que la longueur totale de leurs façades ne dépasse pas 30 mètres.

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF.]

Art. 64. ¹ Pour les garages à voitures, les constructions immobilières et autres constructions de peu d'importance, ³²⁾ construits en annexe d'un bâtiment principal ou isolément, la distance aux limites du fonds est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'intersection du nu extérieur de la façade et de la toiture, à condition toutefois que :

Garages à voitures et constructions de peu d'importance³²⁾

- a) la construction ne nuise pas à un ensemble ordonné de bâtiments ;
- b) elle soit disposée de façon à ne pas entraver la lutte contre le feu ;
- c) sa plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8 mètres (fig. 14 et 15) ;

³¹⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986.

³²⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

³³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

- d) sa hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîte et 2,80 m à l'intersection du nu extérieur de la façade et de la toiture (fig. 16 et 17) ; si la toiture de l'annexe est en prolongement de la toiture principale, sa hauteur au faîte se mesure au point de jonction avec la façade du bâtiment principal (fig. 18) ; s'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2,80 m ;
- e) les saillies d'avant-toits n'excèdent pas 0,60 m.

² Le voisin qui a consenti à la construction d'un ou de plusieurs garages à voiture en limite de propriété a la faculté d'édifier à son tour une telle construction en mitoyenneté à la condition qu'elle s'harmonise avec la précédente.

³ Les distances plus grandes prescrites par la police du feu sont réservées.

⁴ Les dispositions de la législation sur les routes relatives aux fonds voisins des routes sont réservées.

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF.]

Art. 65. ¹ Les socles, cordons, tablettes, encadrements de fenêtres et de portes, tuyaux de descente du toit et autres saillies de ce genre ne peuvent empiéter de plus de 20 centimètres sur la voie ouverte au public.

Saillies sur la voie publique et sur alignement

² Lorsque la voie ouverte au public est bordée de trottoirs, les saillies d'avant-toit et les marquises peuvent empiéter sur le trottoir, à condition que la saillie reste en retrait du bord du trottoir d'au moins 0,50 m, et que son niveau inférieur soit à 4 mètres de hauteur au minimum ; pour les parties mobiles, telles que volets et stores, la hauteur minimale peut être ramenée à 2,25 m.

³ Lorsque la voie n'est pas bordée de trottoirs, seules les saillies d'avant-toit peuvent empiéter, de 1 mètre au maximum, à condition qu'elles se trouvent à 6 mètres de hauteur au minimum.

⁴ Aucune porte extérieure ne peut, en s'ouvrant ou en basculant, faire saillie sur une voie ouverte au public.

⁵ Les saillies, telles qu'entrées ouvertes, balcons ouverts, avant-toits, marquises, ne peuvent dépasser l'alignement de plus de 1,50 m.

Art. 66. ¹ Les constructions souterraines en bordure des voies publiques sont soumises aux règles de distances prévues par la législation sur les routes ; elles ne peuvent empiéter sur les limites de construction, à moins d'être au bénéfice d'une dérogation prévue par cette législation.

Constructions souterraines

² Pour les autres constructions souterraines, les dispositions de l'article 212 de la loi d'application du code civil sont applicables.

Art. 67. ¹ Lorsque le projet comporte une dérogation aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites des fonds voisins, le requérant doit joindre à la demande de permis un exemplaire de la convention de dérogation, passée en la forme écrite, avec les voisins intéressés. Dérogation aux distances

² Dans la mesure où la dérogation touche aux distances prévues pour les vues et les jours par la loi d'application du code civil (art. 228 à 230), la convention de dérogation doit être passée en la forme authentique et inscrite au registre foncier.

SECTION V

Hauteur (art. 167 LATeC)

Art. 68. La détermination de la hauteur totale d'une construction s'effectue selon les schémas suivants : Hauteur totale

A) Terrain plat (fig. 19)

[Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF.]

Aucune partie de construction ne doit dépasser la surface parallèle au terrain naturel, à l'exception des cheminées, ventilations et superstructures techniques de minime importance.

B) Terrain en pente (fig. 20, 21 et 22)

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF.]

Lorsque le terrain aménagé en aval se trouve en dessous du terrain naturel sur plus de la moitié de la longueur de la façade considérée, la hauteur totale HT1 se détermine à partir de cette nouvelle altitude (fig. 20 et 22).

[Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF.]

Art. 69. ¹ Cette hauteur h est déterminée :

a) pour les toits en pente, par l'intersection du nu extérieur du mur gouttereau et de la face supérieure de la toiture (fig. 23). Hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture

[Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF.]

b) pour les toitures plates, par le bord supérieur de la dalle ou de l'acrotère (fig. 24).

[Graphique non reproduit ici. Se référer au RSF.]

² Lorsqu'elles sont autorisées par la réglementation communale, les attiques doivent s'inscrire entièrement dans la hauteur totale admissible (fig. 25 et 26).

[Graphiques non reproduits ici. Se référer au RSF.]

Art. 70. ¹ Dans les zones résidentielles de l'ordre non contigu, la hauteur totale admissible, fixée par la réglementation communale, ne doit pas dépasser les mesures suivantes : Mesures maximales

- a) zones résidentielles à faible densité : 10 mètres
- b) zones résidentielles à moyenne et haute densité :
 - jusqu'à 3 niveaux : 13 mètres ;
 - par niveau supplémentaire : 2 m 70.³⁴⁾

² Pour les autres types de zones, la hauteur totale admissible est fixée par la réglementation communale.

Art. 71. Sont considérés comme niveaux :

- a) les sous-sols utilisables pour l'habitation ou le travail à raison de la moitié au moins de la surface d'un étage normal ;
 - b) le rez-de-chaussée ;
 - c) les étages ;
 - d) les combles et les attiques utilisables pour l'habitation ou le travail.
- Niveaux, définition

CHAPITRE 3

Permis de construire, de démolir et d'exploiter

SECTION I

Obligation du permis, autorisation communale, dispense du permis (art. 169 et 170 LATeC)³⁵⁾

Art. 72. ¹ Sont soumis à l'obligation du permis, selon la procédure ordinaire : Procédure ordinaire

³⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986.

³⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

- a) la construction de bâtiments nouveaux ;
- b) les démolitions ;
- c) les reconstructions ;
- d) les agrandissements et surélévations ;
- e) les réparations et transformations extérieures ainsi que la rénovation de façades et toitures qui changent l'aspect de l'ouvrage ;
- f) les réparations et transformations intérieures modifiant la structure du bâtiment, ses éléments dignes de protection ou l'affectation des locaux, ainsi que les installations sanitaires et les installations de chauffage, à l'exception du chauffage électrique ;
- g) les installations prélevant et utilisant la chaleur tirée des eaux souterraines ou superficielles (pompes à chaleur) et les collecteurs de chaleur forés à plus de 2 mètres de profondeur ;
- h)³⁶⁾ les ouvrages de génie civil tels que constructions de routes, ponts, remblais, déblais, murs de soutènement, murs et parois parapones, conduites, canalisations, captages d'eau, aménagements de cours d'eau, accès à une route publique, aménagements sommaires de routes communales, sous réserve de l'article 171 de la loi ;
- i) l'exploitation de gravières, carrières et tous autres travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol ou l'aspect d'un paysage, d'un lieu ou d'un quartier ;
- j)³⁷⁾ les places de sport, patinoires, piscines et plages, stands et installations de tir ;
- k) les stations-service et les distributeurs de carburants, les silos et les réservoirs de tout genre ;
- l) ...³⁸⁾
- m) ...³⁹⁾
- n) les antennes collectives et les stations transformatrices électriques, à l'exception des stations aériennes ;
- o)⁴⁰⁾ les serres et les tunnels d'exploitation maraîchère ou horticole à caractère permanent, les poulaillers, clapiers, ruchers, chenils,

³⁶⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

³⁷⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

³⁸⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

³⁹⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴⁰⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

couverts, etc., dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions de peu d'importance soumises à la procédure simplifiée (art. 73).

² Sont réservées les dispositions spéciales concernant notamment :

- a) les installations de climatisation et de chauffage en plein air, et le chauffage des piscines (loi du 11 mai 1984 sur l'énergie) ;
- b) les conduites servant au transport de carburant ou combustible liquide ou gazeux (arrêté du 5 juin 1979 modifié le 7 mai 1984) ;
- c) les téléphériques et téléskis sans concession fédérale, et les téléphériques pour le transport de matériel (arrêté du 9 décembre 1980).

Art. 73. ¹ Les garages à voitures et les constructions de peu d'importance régis par l'article 64, tels remises, couverts, ruchers, poulaillers, clapiers, chenils, cabanes de jardin, pergolas, vérandas, jardins d'hiver, tambours d'entrée, modifications mineures de façades et de toitures, portails et murs de clôtures, serres et tunnels d'exploitation maraîchère ou horticole, sont soumis à l'autorisation du conseil communal.⁴¹⁾

Procédure simplifiée

² Les dispositions de l'alinéa 1 s'appliquent également aux changements d'affectation ne comportant pas de travaux.

³ Le conseil communal requiert préalablement à sa décision :

- a) l'autorisation spéciale de la Direction des travaux publics, conformément à l'article 59 de la loi, lorsque la construction est située en dehors de la zone à bâtir, sous réserve de l'article 170 al. 1^{bis} de la loi ;
- b) le préavis des autres organes administratifs intéressés, notamment pour les objets ou les sites protégés ou dignes de protection ou les objets générateurs de nuisances.⁴²⁾

⁴ En cas de doute, le conseil communal prend préalablement l'avis de l'OCAT.⁴³⁾

⁵ Ces projets de constructions sont mis à l'enquête publique ou restreinte conformément aux articles 172 et 173 de la loi.

Art. 74. ¹ Sont dispensés du permis les serres et tunnels d'exploitation maraîchère ou horticole à caractère saisonnier et d'une hauteur maximale de 1 m 50 ainsi que les travaux d'entretien et de réparation qui ne

Travaux dispensés du permis

⁴¹⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴²⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

modifient pas l'aspect de l'ouvrage, sa structure, ses éléments dignes de protection ou l'affectation des locaux.⁴⁴⁾

² Les teintes des façades, toitures et des éléments d'architecture tels que balcons, volets, etc., sont soumises à l'approbation de l'autorité communale. Est réservé l'avis de la Commission des biens culturels lorsqu'il s'agit de bâtiments protégés ou dignes de protection.⁴⁵⁾

SECTION II

Qualification (art. 186, 187, 188 et 189 LATeC)

Art. 75. ¹ L'OCAT est l'organe compétent pour décider si une personne qui établit des projets de constructions est habilitée à le faire.

Inscription au
registre des
personnes
autorisées

² Toute personne entrant dans l'une des catégories énumérées aux articles 187 et 188, al. 1, let. a à d de la loi remplit, à l'intention de l'OCAT, la formule ad hoc en y joignant les documents suivants :

- a) architecte ou ingénieur diplômé d'une école polytechnique ou universitaire : une photocopie du diplôme ;
- b) architecte ou ingénieur ETS :
 1. une photocopie du diplôme ;
 2. une déclaration écrite de l'employeur (ou des divers employeurs) attestant que le requérant a pratiqué sa profession à son service et de façon suivie durant trois ans ou, le cas échéant, la preuve que le requérant a pratiqué sa profession à titre indépendant et de façon suivie durant trois ans ;
- c) architecte ou ingénieur titulaire d'un certificat de capacité délivré par un canton :
 1. une photocopie du certificat ;
 2. une photocopie du résultat de l'examen de capacité ;
- d) architecte ou ingénieur inscrit au REG (registres A et B) : une photocopie de l'attestation d'inscription.

³ Toute personne reconnue comme autorisée à établir des projets de construction est inscrite au registre, et reçoit de l'OCAT une attestation d'inscription.

⁴⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

Art. 76. ¹ Outre les ouvrages mentionnés à l'article 72 al. 1 let. h, sont considérées comme ouvrages de génie civil les constructions de caractère industriel où la part de l'ingénieur civil est prépondérante.

Constructions de caractère industriel

² Lorsque l'aspect architectural de ces constructions revêt une importance particulière, l'ingénieur fera appel à la collaboration d'un architecte, conformément à l'article 188 al. 3 de la loi.

Art. 77. ¹ L'OCAT est l'organe compétent pour décider si une personne ou une entreprise spécialisée est autorisée à établir des projets pour des ouvrages à caractère spécifique au sens de l'article 189 al. 1 de la loi.

Ouvrages à caractère spécifique

² Toute personne ou entreprise spécialisée adresse à l'OCAT une demande d'inscription accompagnée des renseignements nécessaires sur son activité tels que programme de production, descriptif des ouvrages, prospectus, plans types, etc.

³ Toute personne ou entreprise spécialisée reconnue comme autorisée est inscrite au registre, et reçoit de l'OCAT une attestation d'inscription.

Art. 78. ¹ Certains projets de constructions agricoles ou forestières et les projets de constructions de peu d'importance au sens de l'article 73 al. 1 peuvent être établis par des personnes autres que celles autorisées au sens de l'article 186 de la loi, à condition que le dossier soit conforme aux règles de l'art et aux prescriptions en vigueur.

Constructions de peu d'importance

² En cas de doute, l'OCAT est compétent pour décider si un projet requiert ou non l'intervention d'une personne autorisée.

SECTION III

Demande de permis et d'autorisation (art. 169, 170 et 180 LATeC)

Art. 79. ¹ Pour les projets de constructions mentionnés à l'article 72 al. 1, la demande de permis, établie sur la formule officielle, est accompagnée d'un dossier comprenant les plans indiqués ci-dessous, en quatre exemplaires au minimum, pliés au format A4 (210 x 297 mm) :⁴⁷⁾

Contenu de la demande de permis de construire, d'autorisation du conseil communal et de permis de démolir⁴⁶⁾

- a) le plan de situation cadastrale ;
- b) le plan d'implantation à l'échelle 1 : 100 ou 1 : 200 comprenant les indications relatives aux aménagements extérieurs soit :

⁴⁶⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴⁷⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

- points fixes de rattachements altimétriques repérés sur le terrain ;
 - distances du bâtiment par rapport aux limites du bien-fonds et aux bâtiments existants voisins ;
 - voies d'accès aux immeubles avec niveaux et profils en long, jusqu'au raccordement à la voie publique avec indication, le cas échéant, des lignes de visibilité ;
 - cotes de niveaux des bâtiments et du terrain naturel aux angles des bâtiments ;
 - places de jeux et de stationnement avec niveaux ;
 - modifications du terrain avec profils jusqu'en limite de propriété ;
 - murs, clôtures avec indication de la hauteur hors terre ;
 - végétation existante, à maintenir et à créer (haies de clôtures, arbustes, arbres) avec indication des essences ;
 - canalisations hors bâtiments (matériaux, diamètres, pentes, niveaux) jusqu'à leur raccordement au collecteur public ou privé ;
 - conduites d'adduction d'eau communale ou privée ;
- c) les plans à l'échelle 1 : 100 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles, avec destination de tous les locaux sur lesquels figurent les cheminées, appareils de chauffage, canaux et appareils de ventilation, installations frigorifiques et sanitaires ainsi que toutes les cotes et indications nécessaires à la compréhension du projet. L'échelle 1 : 50 peut être utilisée lorsque l'échelle 1 : 100 se révèle inadéquate (petites constructions, transformations, etc.) ;
- d) le plan des canalisations du bâtiment (matériaux, diamètres, pentes, niveaux) ;
- e) les coupes nécessaires à l'échelle 1 : 100 (éventuellement 1 : 50) avec indication du terrain naturel, des remblais et déblais ;
- f) les dessins de toutes les façades à l'échelle 1 : 100 (évent. 1 : 50) avec indications du terrain naturel à l'aplomb de la façade et de ses cotes de niveau aux angles du bâtiment ;
- g) le calcul du taux d'occupation et de l'indice d'utilisation ;
- h) les indications concernant l'isolation phonique, l'isolation thermique et l'étanchéité ;
- i) le dossier complet de la demande de subvention pour la protection civile conformément à la législation en la matière.

j)⁴⁸⁾ le schéma des ombres portées requis par l'article 46 ;

k)⁴⁹⁾ les indications concernant la gestion des déchets de chantier.

² Pour les transformations, agrandissements, surélévations d'immeubles, les plans seront présentés de la manière suivante :

état existant maintenu : teinte grise ou noire

démolition : teinte jaune

ouvrage projeté : teinte rouge

³ Lorsque la compréhension du projet l'exige, on joindra un relevé de l'état existant. S'il s'agit de bâtiments classés, dignes de protection ou situés dans une zone protégée, le dossier doit comprendre un relevé et des photographies format 18/24 de toutes les façades ainsi qu'un extrait récent du registre foncier.

⁴ Si plusieurs constructions identiques doivent s'élever sur un même fonds, une demande de permis séparée et complète doit être déposée pour chacune de ces constructions.

⁵ Pour les constructions et ouvrages de peu d'importance soumis à la procédure simplifiée (art. 73), le plan de situation cadastrale et un croquis ou un prospectus technique suffisent.⁵⁰⁾

⁶ La demande de permis de démolir est accompagnée du plan de situation cadastrale et, si nécessaire, d'un relevé sommaire ou de photographies du bâtiment.

Art. 80. ¹ Le plan de situation cadastrale doit être établi par un ingénieur-géomètre officiel, en conformité avec le plan cadastral en vigueur. Ce plan doit être daté et porter le nom et la signature originale du géomètre.

Plan de situation cadastrale

² Sur ce plan figurent notamment :

- a) la situation cadastrale du bien-fonds faisant l'objet de la demande et des biens-fonds voisins, y compris celle des routes et des chemins ;
- b) le nom des propriétaires du bien-fonds et des biens-fonds des voisins ;
- c) le nom local de ces biens-fonds, l'appellation et le statut juridique des routes et chemins existants ou à construire ;

⁴⁸⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴⁹⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁵⁰⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

- d) la surface du bien-fonds ;
- e) les coordonnées cartographiques tirées de la carte nationale situant l'objet de la demande de permis ;
- f) le cas échéant, la mention AF (améliorations foncières) ou RPTB (remaniement parcellaire de terrains à bâtir).

³ Sur la base des indications de l'auteur du projet, le géomètre reporte en outre sur le plan de situation cadastrale :

- a) la construction projetée avec ses dimensions extérieures ;
- b) les distances aux limites et aux bâtiments existants ;
- c) les limites de construction ;
- d) les installations existantes ou prévues dans le domaine public ;
- e) les points fixes de rattachement altimétrique repérés sur le terrain.

⁴ Si le plan cadastral ne contient pas les constructions, les limites de nature ou de situation (par exemple limites de construction, de forêt, lignes électriques, conduites souterraines) qui pourraient influencer la position de la construction sous l'angle des distances à respecter, l'auteur du projet charge le géomètre de compléter le plan de situation cadastrale. Il en est de même si l'auteur du projet constate que des limites ou tracés de servitudes pouvant influencer la position de la construction ne sont pas indiqués sur le plan cadastral.

⁵ Si l'échelle ou la précision du plan cadastral sont insuffisantes, le géomètre doit être chargé de l'établissement d'un plan agrandi et, si nécessaire, d'un levé précis des éléments déterminants.

⁶ L'OCAT, d'entente avec le service cantonal du cadastre, émet des directives concernant la présentation des plans de situation cadastrale (par exemple : titres, échelle, orientation, teintes).

Art. 81. ¹ Le requérant peut être appelé à présenter des compléments de plans et d'informations tels que maquettes et photomontages, calculs statiques ou autres (bilan thermique, calculs hydrauliques, calculs de risques), diagramme des ombres portées, extrait du registre foncier.⁵¹⁾

Documents et renseignements complémentaires

² Si des justifications financières sont demandées pour des projets de grande envergure, il produit un plan financier et la déclaration d'un prêteur attestant que les crédits nécessaires sont accordés.

⁵¹⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986; la modification ne concerne que le texte français.

³ Lors de la demande de permis pour les premiers bâtiments d'un plan de quartier présenté par un propriétaire, la justification financière peut être demandée pour l'ensemble des constructions.

Art. 82. ¹ La demande de permis d'exploiter, établie sur la formule officielle, est accompagnée des documents suivants, en quatre exemplaires :

Contenu de la demande de permis d'exploiter

- a) le plan à l'échelle 1/25 000 situant le périmètre d'exploitation par rapport à l'ensemble du territoire communal, avec l'indication de sa desservance routière jusqu'à la route cantonale ;
- b) le plan de situation cadastrale (art. 80) sur lequel doivent en outre figurer :
 - le périmètre de l'exploitation marqué par un liseré rouge ;
 - l'implantation de deux points fixes bétonnés qui devront subsister pendant toute l'exploitation et auxquels seront rattachés en altitude et en distance tous les profils exigés ;
- c) le plan de profils du terrain portant les indications suivantes :
 - les limites de propriété ;
 - le profil du terrain avant l'exploitation (à figurer par un trait fin) ;
 - le profil du terrain à la fin de l'extraction (à figurer par un trait fort continu) ;
 - le profil du terrain remis en état (à figurer par un traitillé fort) ;
- d) le plan d'exploitation indiquant :
 - les étapes d'exploitation et de remise en état ;
 - l'emplacement de la mise en dépôt des terres de découverte ;
 - l'accès à l'exploitation ;
 - la pente des talus en bordure des fonds voisins pendant l'exploitation et après la remise en état ;
- e) le cas échéant, le plan des installations, des bassins de décantation et du fonctionnement des conduites ;
- f) le rapport technique et d'éventuels plans spéciaux pour la compréhension du projet, contenant avec précision :
 - la situation cadastrale des biens-fonds concernés par l'exploitation ;

- la nature du sol à exploiter et, le cas échéant, la justification du défrichement ;
 - le programme d'exploitation, la surface et le volume par étape des matériaux exploités, le rythme, la durée et les moyens d'exploitation prévus ;
 - la présence de nappes d'eau souterraines, de sources, de captages d'eau et les mesures envisagées pour leur protection ;
 - les installations de lavage et de concassage, la fourniture de l'eau, la capacité de la pompe, la durée d'exploitation journalière ;
 - les voies d'accès de l'exploitation jusqu'à la route publique communale ou cantonale avec, au besoin, un plan de circulation pour les véhicules de transport ;
 - en cas de création d'une voie nouvelle, il y a lieu de présenter des plans de construction de cette voie (plan de situation avec indication des lignes de visibilité, profils en long, profils en travers et coupe type) ;
 - les mesures prévues pour éviter de souiller les routes et pour les remettre en état de propreté ;
 - les mesures envisagées pour la protection de la nature et du paysage, la remise en état des lieux (nature des matériaux de remblais, ensemencement, reboisement, niveau, inclinaison du sol, écoulement des eaux) ;
- g) une étude hydrogéologique et géotechnique avec plans et rapports ;
- h) le cas échéant, une expertise effectuée par les milieux agricoles ou sylvicoles compétents précisant l'épaisseur de la couche de terre végétale, les qualités physiques et chimiques, ainsi que le potentiel de rendement du terrain ; cette expertise doit servir de preuve à futur pour la restitution du sol.

² Pour des extractions de peu d'importance ou de courte durée, le contenu de la demande de permis d'exploiter peut être simplifié, d'entente avec les services ou organes concernés.

Art. 83. ¹ La demande de permis et les plans sont signés par le requérant et par l'auteur du projet. Signatures

² Lorsque le propriétaire du fonds est une tierce personne, la demande de permis porte également sa signature.

³ La signature de plans élaborés par des tiers autres que les employés ou les associés d'un patron autorisé est interdite.

SECTION IV

Procédure (art. 172 et 174 LATeC)

Art. 84. ¹ L'avis de mise à l'enquête, publié dans la Feuille officielle, mentionne le nom du requérant, du propriétaire du fonds et, le cas échéant, le nom du bénéficiaire d'une promesse de vente, ainsi que l'objet et la nature des travaux. Les communes ont la faculté d'afficher l'avis au pilier public et d'ordonner la publication dans un journal répandu dans la région. Enquête publique

² La demande de dérogation est mentionnée dans l'avis de mise à l'enquête de la demande de permis de construire (art. 92).⁵²⁾

Art. 85. ¹ Pour la mise à l'enquête, la pose de gabarits indiquant les profils de la construction est obligatoire. Les gabarits ne peuvent être enlevés avant l'octroi du permis de construire sans l'autorisation du conseil communal. Pose des gabarits

² Selon la nature et l'importance de la construction, le conseil communal peut dispenser le requérant de cette obligation.

³ Le conseil communal peut exiger la pose de gabarits pour la mise à l'enquête d'un plan d'aménagement de détail.

Art. 86. ¹ Suivant leur contenu, les demandes de permis sont soumises aux services et organes désignés à l'article 11. Services et organes de préavis

² Sur requête de la commune ou de l'OCAT, le Service archéologique donne son avis sur des projets de travaux relatifs à des bâtiments ou à des sites susceptibles de présenter un intérêt archéologique, en particulier sur les demandes de permis d'exploiter des matériaux, même si les objets concernés ne figurent pas à l'inventaire.

Art. 86a.⁵³⁾ ¹ Le préavis doit être donné dans le délai d'un mois dès la réception du dossier si le projet est complet et conforme en tout point aux lois et aux règlements et ne présente pas une complexité particulière. Délai de préavis

⁵²⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁵³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

² L'OCAT émet son préavis dans le même délai, dès qu'il est en possession des préavis et autorisations requis conformément à l'article 174 al. 2 de la loi.

Art. 86b.⁵⁴⁾ ¹ L'OCAT assure la coordination et veille à ce que le préfet dispose de toutes les pièces nécessaires à la pesée des intérêts en présence.

Service de coordination

² Pour les projets soumis à une étude de l'impact sur l'environnement, la coordination est régie par les dispositions d'exécution de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement.

Art. 87. ¹ Lorsqu'un projet est modifié pendant la procédure ou après la décision préfectorale, il est procédé à une nouvelle enquête selon les formes prévues aux articles 172 et suivants de la loi.

Modification du projet

² Lorsqu'il s'agit de modifications secondaires apportées durant la procédure, celle-ci peut suivre son cours sans nouvelle mise à l'enquête, dans la mesure où ces modifications ne touchent pas le droit des tiers.

Art. 88. ¹ Les demandes de permis pour les installations de chauffage et les réservoirs à combustible en relation avec ces installations sont transmises par la commune à l'Inspection du feu qui les soumet pour préavis, le cas échéant, à l'Office de la protection de l'environnement.

Demande de permis pour installations de chauffage

² L'Inspection du feu transmet directement le dossier à la préfecture.

³ Pour les systèmes de pompes à chaleur prélevant l'énergie dans l'eau de surface ou l'eau souterraine, les dispositions de l'arrêté du 22 novembre 1977 sont applicables.

Art. 89. ¹ Le permis avec le dossier complet (plans, préavis, pièces annexes) est communiqué au requérant, à la commune et à l'auteur des plans.

Communicationⁿ

² Une copie du permis est communiquée :

- a) à l'OCAT ;
- b) à l'Inspection du feu ;
- c) à la commission locale du feu ;
- d) au taxateur d'arrondissement ;
- e) à la gendarmerie ;

⁵⁴⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

f) au Département des ponts et chaussées.

³ Reçoivent en outre une copie du permis, lorsqu'ils ont émis un préavis :

a)⁵⁵⁾ la Commission pour la protection de la nature et du paysage/Responsable scientifique ;

b)⁵⁶⁾ la Commission des biens culturels ;

c) le Service archéologique ;

d) la Direction de l'économie, des transports et de l'énergie, pour les permis relatifs aux installations de chauffage.

e)⁵⁷⁾ le Département de l'agriculture.

⁴ La formule officielle de demande de permis reste déposée à la préfecture avec une copie des préavis et des pièces annexes.

⁵ Lorsqu'il délivre une autorisation au sens de l'article 170 de la loi, le conseil communal en communique une copie au préfet et à l'OCAT.⁵⁸⁾

SECTION V

Dérogation – Indemnisation (art. 55, 165 al. 2 et 166 LATeC)

Art. 90. ¹ Le conseil communal est compétent pour accorder des dérogations à des prescriptions de caractère communal, sous réserve de l'accord de la Direction des travaux publics.

Autorité
compétente

² Les dérogations aux distances fixées par l'article 164 de la loi sont de la compétence de la Direction des travaux publics.

Art. 91. ¹ Le propriétaire qui envisage de construire en dérogation aux lois, plans et règlements en vigueur, adresse une demande ad hoc au conseil communal s'il s'agit de prescriptions de caractère communal et à l'OCAT s'il s'agit de prescriptions de caractère cantonal.

Demande de
dérogation

² Si l'autorité qui reçoit une demande de dérogation n'a pas qualité pour en traiter, elle la transmet à l'autorité compétente.

³ La demande de dérogation est présentée en même temps que la demande de permis de construire. Présentée plus tôt, elle est traitée comme demande préalable (art. 184 LATeC).⁵⁹⁾

⁵⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁵⁶⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁵⁷⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986.

⁵⁸⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁴ La demande doit être motivée et accompagnée des plans permettant d'apprécier le bien-fondé de la dérogation.

⁵ ...⁶⁰⁾

Art. 92. ¹ La demande de dérogation est mise à l'enquête publique et l'autorité compétente pour statuer informe par écrit les propriétaires voisins intéressés du dépôt d'une telle demande. Elle leur impartit un délai de quatorze jours pour se déterminer à l'égard de celle-ci et formuler une éventuelle demande d'indemnité.

Enquête publique et avis aux voisins intéressés du dépôt d'une demande de dérogation

² Si la dérogation est de la compétence de la Direction des travaux publics, la commune est appelée à donner son avis dans le même délai.

Art. 93. ¹ La demande d'indemnité doit être formulée par écrit et contenir des conclusions motivées. Elle doit être déposée ou adressée sous pli chargé, dans le délai prévu à l'article 92, au secrétariat communal s'il s'agit d'une dérogation relevant de la compétence de la commune et à l'OCAT s'il s'agit d'une dérogation relevant de la compétence de la Direction des travaux publics.

Demande d'indemnité, forme et procédure

² La demande d'indemnité est jointe par la suite au dossier de la demande de permis de construire.

Art. 94. ¹ Avant de statuer, le conseil communal transmet avec son préavis de principe le dossier de la demande de dérogation à la Direction des travaux publics par l'intermédiaire de l'OCAT.

Accord de la Direction des travaux publics

² La Direction des travaux publics se prononce conformément à l'article 55 al. 1 de la loi. Le recours contre la décision du conseil communal prévu à l'article 95 al. 2 est réservé.

Art. 95. ¹ L'autorité compétente rend une décision motivée et la communique au requérant, aux éventuels opposants et, le cas échéant, à la commune, en leur indiquant la voie et le délai de recours.

Décision sur la demande de dérogation

² S'il s'agit d'une dérogation de la compétence du conseil communal ou de la Direction des travaux publics, elle est susceptible de recours, respectivement au préfet ou au Tribunal administratif, dans les trente jours dès sa réception.⁶¹⁾

⁵⁹⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁶⁰⁾ Abrogé par l'arrêté du 4.10.1994.

⁶¹⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

³ En cas de recours au préfet, celui-ci statue simultanément sur le recours et la demande de permis.⁶²⁾

⁴ Lorsque la dérogation relève de la compétence de la Direction des travaux publics, sa décision est notifiée simultanément à celle du préfet statuant sur la demande de permis, conformément à l'article 174 al. 4 de la loi.⁶³⁾

Art. 96. ...⁶⁴⁾

Effets de l'octroi de la dérogation

Art. 97. Lorsque la décision de refus est passée en force, le requérant qui a déjà déposé ses plans à l'enquête doit les modifier en conséquence. Une nouvelle mise à l'enquête n'est pas nécessaire si la modification ne consiste qu'à éliminer le point qui faisait l'objet de la demande de dérogation.

Effets du refus de la dérogation

Art. 98. Avant d'accorder un permis de construire comportant une dérogation, le préfet tente la conciliation entre le propriétaire requérant et les voisins qui demandent une indemnité.

Tentative de conciliation

Art. 99. En cas d'échec de la conciliation, le préfet impartit aux voisins un délai de nonante jours pour ouvrir action en indemnisation devant le juge de l'expropriation.

Fixation d'un délai pour ouvrir action

Art. 100. ¹ Tant que l'indemnité fixée par le juge n'est pas versée, l'octroi du permis de construire ne peut intervenir qu'avec le consentement des voisins ou si des sûretés ont été fournies (art. 166 al. 3 de la loi).

Effets du jugement

² Le droit des voisins de recourir contre la décision d'octroi du permis, pour des motifs étrangers à la dérogation, reste réservé même après le jugement sur la demande d'indemnisation.

Art. 101. ¹ Dès le moment où la conciliation tentée par le préfet n'a pas abouti, le propriétaire au bénéfice de la dérogation peut requérir le juge de l'expropriation de fixer les sûretés prévues à l'article 166 al. 3 de la loi. Le juge procède en la forme sommaire.

Demande de sûretés

⁶²⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁶³⁾ Teneur selon l'arrêté du 4.10.1994.

⁶⁴⁾ Abrogé par l'arrêté du 4.10.1994.

² A défaut d'ouverture de l'action en indemnisation (art. 99) ou en cas d'abandon de celle-ci, les sûretés sont restituées à celui qui les a fournies.

Art. 102. Le droit à l'indemnisation s'éteint si la demande d'indemnité n'a pas été déposée dans le délai de quatorze jours fixé à l'article 92 .al. 1, ou si l'action en indemnisation n'a pas été ouverte dans le délai de nonante jours fixé à l'article 99. Extinction du droit à l'indemnisation

Art. 103. ¹ Le propriétaire peut renoncer en tout temps à la dérogation accordée. Renonciation du propriétaire

² Si l'action en indemnisation a déjà été ouverte, elle devient caduque et les frais sont mis à la charge du renonçant.

³ Si l'action en indemnisation a fait l'objet d'un jugement, l'indemnité n'est due que si la construction qui l'a justifiée est réalisée. Dans les cas contraires, le demandeur à la charge duquel les frais de procès ont été mis peut demander au juge de statuer à nouveau sur les frais en la forme sommaire.

⁴ Si un recours contre la décision octroyant le permis de construire est admis, les alinéas 2 et 3 qui précèdent sont applicables par analogie.

SECTION VI

Contrôle des travaux (art. 191 et 192 LATeC)

Art. 104. ¹ L'auteur du projet, l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage doivent s'assurer, avant de commencer les travaux, que le permis de construire a été obtenu. Ils ne peuvent apporter au cours des travaux aucune modification aux plans approuvés sans avoir obtenu au préalable un nouveau permis. Exécution des travaux

² Le maître de l'ouvrage est tenu d'aviser par écrit le conseil communal ou son service technique compétent de l'état d'avancement des travaux pour leur permettre d'effectuer les contrôles suivants :

- a) le banquetage (implantation et niveaux) ;
- b) la pose des canalisations extérieures ;
- c) la pose de l'armature pour les constructions en relation avec la protection civile ;
- d) le gros œuvre ;
- e) l'échantillonnage des matériaux et des teintes ;

f) les aménagements extérieurs.

³ Pour les constructions situées en site archéologique, le maître de l'ouvrage est en outre tenu d'aviser le Service archéologique au moins trois jours avant le début de toute excavation.

⁴ Les contrôles effectués par les autorités ne libèrent d'aucune manière le maître de l'œuvre ou ses mandataires de leur responsabilité.

⁵ L'autorité communale et les organes visés à l'article 191 al. 2 de la loi peuvent s'assurer le concours d'un tiers qualifié.

⁶ Pour les constructions implantées à la limite de propriété ou à une distance égale ou inférieure à la distance légale ou réglementaire, le contrôle du banquetage doit être effectué par un géomètre officiel.

⁷ Les représentants de l'autorité communale ou cantonale ont en tout temps accès au chantier : le maître de l'ouvrage est tenu, s'il en est requis, d'assister aux inspections ou de s'y faire représenter.

⁸ A la fin des travaux de construction, le maître de l'ouvrage est tenu de remettre le terrain en état dans un délai convenable.

Art. 105. ¹ Si le rétablissement des bornes et des points fixes risque de retarder la remise du certificat de conformité, la commune doit exiger du propriétaire une déclaration attestant que le géomètre chargé du contrôle du banquetage effectuera ces travaux.

Rétablissement des bornes et des points fixes

² A l'achèvement des travaux, le géomètre en informe la commune.

Art. 106. Le préfet ordonne la suspension totale ou partielle des travaux dans les cas mentionnés à l'article 193 al. 1 de la loi et lorsque les travaux sont exécutés en violation de mesures de protection, provisoires ou définitives.

Travaux non conformes à des mesures de protection (art. 63 al. 4, 65 al. 1 et 193 al. 1 LATeC)

TROISIÈME PARTIE

Dispositions transitoires et finales

Art. 107. En règle générale, toute modification d'un plan de zones approuvé avant l'entrée en vigueur du présent règlement d'exécution doit comporter :⁶⁵⁾

Modification des plans de zones approuvés

⁶⁵⁾ Teneur selon l'arrêté du 19.8.1986.

- a) un réexamen du plan d'aménagement local, notamment du ou des plans directeurs ;
- b) la définition des objectifs d'aménagement de la commune ;
- c) la révision du plan d'affectation des zones afin de le rendre conforme aux articles 45 et suivants de la loi ;
- d) l'adaptation de la réglementation communale.

Art. 108. Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les communes disposent d'un délai de trois ans pour adapter le règlement communal à la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions et au présent règlement.

Adaptation des
règlements
communaux

Art. 109. A partir de l'entrée en vigueur du présent règlement et jusqu'à la révision des plans d'affectation des zones, les zones sans affectation spéciale légalisées sont considérées provisoirement comme zones agricoles au sens de l'article 56 de la loi.

Zones agricoles

Art. 110. Sont abrogés :

Abrogation

- a) le règlement d'exécution du 15 février 1965 de la loi sur les constructions (RELC), et ses compléments :
 - l'arrêté du 19 septembre 1972 modifiant l'article 4 ;
 - l'arrêté du 13 décembre 1976 complétant le RELC par un article 21^{bis} et modifiant ses articles 71 et 72 ;
 - l'arrêté du 22 novembre 1977 modifiant l'article 71 ;
 - l'arrêté du 1^{er} juillet 1980 modifiant les articles 80 et 85 ;
- b) le règlement du 17 janvier 1964 concernant les examens d'architectes ;
- c) l'arrêté du 16 juillet 1971 constituant un office cantonal de l'aménagement du territoire ;
- d) l'arrêté du 18 juillet 1972 d'exécution de l'arrêté fédéral du 17 mars 1972 instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire ;
- e) l'arrêté du 25 novembre 1974 concernant les plans de base pour l'aménagement et l'équipement du territoire ;
- f) l'arrêté du 16 octobre 1979 rattachant l'Inspection cantonale des constructions à l'Office cantonal de l'aménagement du territoire ;

- g) l'arrêté du 18 décembre 1979 d'exécution de l'article 36 alinéas 2 et 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (mesures provisionnelles) ;
- h) l'arrêté du 16 octobre 1984 relatif à l'octroi de subventions pour l'établissement de plans directeurs régionaux et communaux et pour la révision importante des plans d'affectation des zones.

Art. 111. ¹ Ce règlement entre en vigueur le 1^{er} février 1985.

Entrée en vi-
gueur

² Il est publié dans la Feuille officielle, inséré dans le Bulletin des lois et imprimé en livrets.