Article-type

Tableau synoptique

Août 2021 (version 1.0)

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

Elément à définir par la Commune

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | ***Aide à la rédaction*** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Annexe 1 Tableau synoptique** |  | *Un tableau synoptique (ou tableau des prescriptions matérielles) doit figurer* ***dans chaque règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)****. Ce tableau peut être un article à part entière ou être annexé au RCCZ (annexe qui fait partie intégrante du RCCZ)* |

En cas de contradiction, les règles décrites dans le *(préciser le numéro du chapitre/titre correspondant à la définition des zones)* sont déterminantes.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Zone A** | **Zone B** | **Etc.** |  | **Commentaires** | **Bases légales** |
| **Généralités**   * **Dénomination** * ***(Couleur / Numéro zone / Abréviation)*** |  |  |  |  | La dénomination doit correspondre exactement à celle figurant sur les plans et en titre de l’article de zone correspondant  En option, la Commune peut également indiquer la couleur, le numéro de la zone, une abréviation,… |  |
| **Art. RCCZ** |  |  |  |  | Indiquer le numéro de l’article du RCCZ correspondant à la zone en question. |  |
| **~~Affectations (Habitation / Commerces / Bureaux / Hôtels / Restaurants / Artisanat / Ruraux / Autres)~~** |  |  |  |  | Cette ligne existe dans de nombreux RCCZ. Afin d’éviter les nombreuses remarques en bas du tableau synoptique, cette ligne ne devra plus y figurer. Par contre, toutes les affectations (admises ou/et exclues) doivent être définies précisément et clairement dans l’article de la zone correspondant. |  |
| **Indices**   * **Indice brut d’utilisation du sol (IBUS) / Max** * **Indice brut d’utilisation du sol (IBUS) / Min** * **Indice d’occupation du sol (IOS) / Max** * **Indice d’occupation du sol (IOS) / Min** * **Indice de masse (IM) / Max** * **Indice de masse (IM) / Min** * **Indice de surface verte (Sver) / Max** * **Indice de surface verte (Sver) / Min** |  |  |  |  | La Commune peut renoncer partiellement ou totalement à fixer un ou plusieurs indices, elle doit définir d’autres prescriptions afin d’assurer un aménagement local cohérent (cf. articles-type sur les zones d’habitation, les zones d’activités et les zones touristiques). | Articles 17 à 20 LC  Articles 13 et 14 OC  Articles A1-8 AIHC |
| **Nombre maximum de logements** |  |  |  |  | Cf. articles-type sur les zones d’habitation. |  |
| **Longueur maximale**  **Largeur maximale** |  |  |  |  | La longueur et la largeur ne sont pas des notions fixées par le droit cantonal, mais ces notions figurent dans l’AIHC (Annexe 1 de l’AIHC, articles A1 - 4). Une longueur maximale de bâtiment peut être particulièrement préconisée notamment dans le cas d’habitat groupé. | Articles A1-4 AIHC |
| **Hauteur**   * **Totale** * **D’excavation** * **Totale avec excavation** * **Cumulée avec excavation** |  |  |  |  | La Commune a l’obligation de fixer une hauteur totale et une hauteur d’excavation pour chaque type de zone à bâtir. Elle peut en outre fixer une hauteur totale avec excavation et une hauteur cumulée avec excavation. Par ailleurs, la mesure de la hauteur totale avec excavation peut être moindre que la somme mathématique de la mesure de la hauteur et de la mesure de la hauteur de l’excavation.  En complément des types de hauteur précités, il est également possible de fixer une hauteur de façade, une hauteur du mur de combles ou encore un vide étage. Toutefois, ces notions ne sont pas définies dans le droit cantonal mais dans l’AIHC. | Articles 11 à 15 LC  Articles 8 à 11 OC  Articles A1-5 AIHC |
| **Distances**   * **A la limite de la parcelle** * **Entre bâtiments** * **Pour les annexes et les petites constructions** |  |  |  |  | Si la Commune souhaite fixer d’autres types de distance (distance normale, frontale, autres, …), un article du RCCZ donnera une définition claire de ce type de distance. La Commune peut renoncer à fixer une distance à la limite et entre bâtiments dans la mesure où d’autres prescriptions sont prévues afin d’assurer un aménagement local cohérent (cf. articles-type sur les zones d’habitation, les zones d’activités et les zones touristiques).  Les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale. En principe, ces distances sont réglées par des alignements. A défaut d’alignement, une distance à la route peut être fixée de manière générale dans l’article du RCCZ correspondant. La Commune peut également fixer des distances à la route en fonction de quartier ou de zones. Dans ce cas, ce tableau synoptique sera complété par une ligne « Distances à la route ». | Articles 7 et 8 LC  Article 7 OC  Articles A1-2.2 et A1-2.3 AIHC  Articles A1-7.1 et A1-7.2 AIHC |
| **Alignement** |  |  |  |  | A préciser s’il s’agit d’un alignement obligatoire ou facultatif (par exemple, dans le cas où l’alignement concerne l’ensemble d’une zone).  Dans le cas où l’alignement (obligatoire notamment) ne concernerait qu’un tronçon de route ou un quartier et non pas l’ensemble d’une zone, une information spécifique figurera également sur le plan d’affectation des zones (PAZ) (par exemple : secteur d’alignement obligatoire ou d’une autre manière). | Article 9 LC  Article A1-7.3 AIHC |
| **Nombre d’étages (niveaux)**   * **Minimal** * **Maximal** |  |  |  |  | Les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'excep­tion du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. La Commune peut fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones. Le cas échéant, la Commune est rendue attentive aux problèmes que cela peut engendrer (par ex : hauteur du vide étage réduit / bâtiment semi-enterré / etc.). | Article 16 LC  Article 12 OC  Articles. A1-6 AIHC  Fiche étages |
| **Ordre des constructions** |  |  |  |  | Le tableau synoptique précisera si l’ordre des constructions est contigu ou non contigu. | Article 22 LC |
| **Intégration et aspect**   * **Matériaux et teintes** * **Toit (type, pente, couverture)** * **Remblai (hauteur max)** * **Déblai (hauteur max)** * **Mur de soutènement** * **Autres** |  |  |  |  | Selon l’article 25 LC, les constructions et installations doivent respecter l'environnement natu­rel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du vo­lume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'envi­ronnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de quali­té.  Dans ce sens, la Commune peut fixer, pour chaque type de zones de son plan d’affectation, une hauteur maximale pour les murs de soutènement (art. 15 al. 1 OC). Elle peut également fixer, pour chaque type de zones de leur plan d’affectation, une pente maximale en pourcent du terrain aménagé en te­nant compte de la configuration des différents secteurs (art. 15 al. 2 OC).  La Commune est libre de revoir l’organisation de ces notions dans son tableau synoptique (regroupement de notions en sous-chapitre, etc.). | Articles 25, 26 et 27 LC  Articles 15 OC  Fiche étages |
| **Prescriptions diverses**   * **Terrain de jeu** * **Places de parc** * **…** |  |  |  |  | La Commune peut également définir d’autres prescriptions (par exemple : espaces extérieurs communs, etc.). Dans ce cas, il conviendra de s’assurer que un article du RCCZ explique précisément ces prescriptions. | Articles 29 et 30 LC |
| **Majorations des indices et conditions particulières**   * **Plan d’affectation spécial / Indice min majoré** * **Plan d’affectation spécial / Indice max majoré** * *(Autre option : PAS / Majoration d’indice de :)* * **Surface minimale du PAS (m2)** * **Rez commerciaux** * **Bâtiment de l’hôtellerie** *(hormis l’IBUS)* * **Places de stationnement** *(entre 0-30% IBUS)* |  |  |  |  | Le plan d’affectation spécial (PAS) comprend le plan de quartier (PQ) et le plan d’aménagement détaillé (PAD). La Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appropriée de l’indice applicable pour des plans d’affectation spéciaux qui offrent des avantages par une solution d’ensemble (art. 14 al. 1 OC / voir également les articles-type sur le PQ et le PAD ainsi que l’aide de travail sur les plans d’affectation spéciaux (en cours d’élaboration)). D’une part, la Commune précisera si la majoration est applicable uniquement à un PQ, uniquement à un PAD ou pour ces deux outils. Cette précision figurera également dans l’article du RCCZ correspondant.  Si la Commune souhaite indiquer uniquement la valeur de la majoration (par exemple : + 0.2), elle précisera si cette majoration s’applique à l’indice minimal si celui-ci a été fixé.  La Commune peut décider que le PAS doit avoir une certaine surface (= surface minimum) pour pouvoir bénéficier de la majoration (il peut s’agir d’un critère de l’« avantage par une solution d’ensemble »). A la place (ou en complément) de l’exigence d’une surface minimale, la Commune peut mettre l’accent (par exemple dans les articles du RCCZ sur le PQ ou le PAD) sur la cohérence du périmètre du PAS.  La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration appropriée de l’indice applicable pour des bâtiments comprenant des locaux commerciaux destinés à créer un front de rue et situés en continuité de l’espace public. Une restriction d’affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier (art. 14 al. 4 OC).  Pour les bâtiments de l’hôtellerie, le requérant peut bénéficier d’une majo­ration de 45 pour cent sur l’indice brut d’utilisation du sol. Pour les autres indices, la Commune peut fixer dans le RCCZ une majoration appro­priée (art. 14 al. 5 OC).  La Commune peut fixer dans le RCCZ, et pour certains types de zones du plan d’affectation, une majoration jusqu’à un maximum de 30 pour cent de l’indice brut d’utilisation du sol si les places de stationnement nécessaires sont réalisées en souterrain afin de favoriser la préservation de surfaces vertes (art. 14 al. 6 OC). | Article 21 LC  Article 14 OC |
| **Degré de sensibilité au bruit (DS)** |  |  |  |  | Pour chaque zone, un degré de sensibilité au bruit (DS) doit être attribué conformément à l’article 43 OPB. | Article 43 OPB |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Remarques**   * **…** | | | |  |  |  |